



**HAL**  
open science

## **Promesses de vente : de l'exécution forcée !**

Louis Thibierge

► **To cite this version:**

Louis Thibierge. Promesses de vente : de l'exécution forcée !. Revue des contrats, 2022, 1 (1), pp.49. <hal-03962345>

**HAL Id: hal-03962345**

**<https://hal.science/hal-03962345v1>**

Submitted on 30 Jan 2023

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



HAL Authorization

## Promesses de vente : de l'exécution forcée !

Louis Thibierge  
Agrégé des Facultés de Droit  
Professeur à l'Université d'Aix-Marseille  
Membre du Centre de Droit Économique (EA4424)  
Avocat au Barreau de Paris

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 23 juin 2021, n° 20-17554

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 8 juillet 2021, n° 19-26342, M. H. c/ MM. C et S., F-D

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 20 octobre 2021, n° 20-18514, M. D. c/ Sté ESBTP granulats et Commune de X, FS-B

Après des années d'atonie, l'exécution forcée des promesses de vente reprend des couleurs. Au cours des derniers mois, la jurisprudence a su lui rendre tout le sel qui était le sien.

Ici, la Cour de cassation prend résolument parti pour l'exécution forcée des promesses unilatérales (I).

Là, elle offre un éclairage inédit sur la nature de l'action en exécution forcée des promesses synallagmatiques (II).

### **I. Les promesses unilatérales**

Sur l'exécution forcée des promesses unilatérales de vente souffle un vent de tragédie.

**Acte I : La mort.** Par un arrêt *Consorts Cruz*, la troisième chambre civile décide que « tant que les bénéficiaires n'avaient pas déclaré acquérir, l'obligation de la promettante ne constituait qu'une obligation de faire et que la levée d'option, postérieure à la rétractation de la promettante, excluait toute rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir »<sup>1</sup>. L'analyse était doublement inexacte. D'une part, le promettant n'a rien à « faire »<sup>2</sup>. Tout au contraire ; on n'attend de lui qu'une chose : qu'il ne fasse rien, et plus particulièrement qu'il ne vende pas. D'autre part, le truchement de l'obligation de faire est un leurre ; prétendre que l'exécution forcée serait exclue du seul fait que l'obligation soit de faire s'avère incorrect. La jurisprudence avait, depuis les années 70, largement dépassé l'article 1142 du Code civil<sup>3</sup>. Par-delà les raisonnements juridiques, l'arrêt est désastreux au plan pratique : quelle meilleure incitation à ne pas tenir parole et violer allégrement les promesses de vente ?

---

<sup>1</sup> Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 5 décembre 1993, n° 91-10.199.

<sup>2</sup> En ce sens, v. notamment O. Barret, *Rép. civ.* Dalloz, V° « Promesse de vente », n° 109.

<sup>3</sup> Texte désormais enterré par le nouvel article 1221 du Code civil, lequel consacre haut et fort le droit à l'exécution forcée en nature.

**Acte II : L'espoir.** Si l'on occulte quelques ballons d'essai jurisprudentiels<sup>4</sup>, c'est du pouvoir réglementaire qu'est venu l'espoir. L'on n'ose dire du législateur, puisque le bris de jurisprudence vint de l'exécutif, autorisé par le premier à réformer par voie d'ordonnances le droit des obligations. C'est ainsi que l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 rompait avec le passé, affirmant à l'article 1124 alinéa 2 du Code civil que : « *La révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis* ». Exit les consorts Cruz : la promesse unilatérale de vente pouvait enfin donner lieu à exécution forcée.

**Acte III : Le doute.** Le progrès était indéniable. Restait à en délimiter le champ d'application *ratione temporis*. Concernant les promesses unilatérales de vente consenties après le 1<sup>er</sup> octobre 2016, date d'entrée en vigueur de l'ordonnance précitée, la question ne pose pas difficulté. Mais *quid* des promesses conclues antérieurement ? Ici, deux théories s'affrontent.

Selon la première, mise en exergue par Roubier<sup>5</sup>, les contrats demeurent soumis à la loi ancienne, afin de ne pas trahir les prévisions des parties. Dans cette conception, l'ordonnance du 10 février 2016 serait sans impact pour les promesses consenties antérieurement. Celles-ci demeureraient soumises au droit ancien (on n'ose dire à la loi ancienne, faute de loi), c'est-à-dire à la jurisprudence Consorts Cruz. Point d'exécution forcée, mais de simples dommages-intérêts.

Selon la seconde, la loi nouvelle, parce qu'elle est supposée meilleure, s'appliquerait immédiatement (et non pas rétroactivement<sup>6</sup>) aux situations préexistantes, mais uniquement en ce qui concerne les « effets légaux du contrat ». Sous ce vocable passablement théorique, on désigne généralement les effets que la loi attache à un contrat du seul fait qu'il soit contrat, indépendamment de la volonté des parties<sup>7</sup>. On classerait volontiers les sanctions de l'inexécution (article 1217 du Code civil) ou de la rétractation de la promesse (article 1124 du Code civil) parmi ces effets légaux.

Admettons pour les besoins du raisonnement que la sanction de la rétractation de la promesse relève bien des « effets légaux » du contrat. Faut-il alors admettre que les promesses consenties avant 2016 sont, depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2016, soumises au droit nouveau, et donc susceptibles d'exécution forcée ?

La jurisprudence de la Cour de cassation pouvait le laisser augurer. La Haute juridiction a par le passé, mais pas au sujet de l'ordonnance n° 2016-131, admis l'application immédiate de la loi nouvelle aux effets « légaux » du contrat<sup>8</sup>. Par une formule désormais classique, elle juge que « *les effets légaux d'un contrat étant régis par la loi en vigueur à la date où ils se produisent* », ce dont il résulte qu'une loi postérieure « *était applicable aux contrats en cours* »<sup>9</sup>.

---

<sup>4</sup> Voir notamment Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 27 mars 2008, n° 07-11.721 ; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 8 septembre 2010, n° 09-13345.

<sup>5</sup> P. Roubier, *Le droit transitoire (conflits de lois dans le temps)*, Dalloz & Sirey 1960, 2<sup>e</sup> éd., n° 64.

<sup>6</sup> P. Roubier, « Distinction de l'effet rétroactif et de l'effet immédiat de la loi », *RTD civ.* 1928, p. 579.

<sup>7</sup> Rappr. Aubert et Savaux, *Les obligations*, t. 3, 2015, n° 107 : les effets légaux y sont décrits comme les « *suites attachées par la loi au contrat, en dehors de la volonté des parties, ou des règles qui s'appliquent à la convention indépendamment de cette volonté* ».

<sup>8</sup> V. par ex. Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 18 février 2009, n° 08-13143.

<sup>9</sup> Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 3 juillet 2013, n° 12-21541.

Dans un avis de 2015, la Haute juridiction affirmait que « *La loi nouvelle régit immédiatement les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées* »<sup>10</sup>. Cette solution fut reprise par la troisième chambre civile à maintes reprises<sup>11</sup>.

On aurait pu croire la question aisément tranchée. Si l'on admet que la sanction de la rétractation des promesses de vente constitue un « effet légal » du contrat, alors la logique commanderait que l'article 1124 du Code civil s'applique aux promesses en cours.

Las ! La loi de ratification du 20 avril 2018 ferme cette porte. Modifiant l'article 9 de l'ordonnance, contenant ses dispositions transitoires, la loi de ratification dispose : « *Les contrats conclus avant cette date demeurent soumis à la loi ancienne, y compris pour leurs effets légaux et pour les dispositions d'ordre public* »<sup>12</sup>. Du pouvoir réglementaire naissait l'espoir ; du pouvoir législatif renaît le doute.

Ainsi, au soir de la loi de ratification du 20 avril 2018, l'enthousiasme n'était guère de mise. Les juges ne pouvant plus user du truchement des « effets légaux » du contrat, ils semblaient condamnés au manichéisme : soit la promesse avait été consentie après le 1<sup>er</sup> octobre 2016, et elle pouvait faire l'objet d'une exécution forcée, soit elle avait été consentie avant, et les juges ne pouvaient octroyer que des dommages-intérêts. Ainsi, dans un arrêt du 6 décembre 2018, la troisième chambre civile avait retenu au sujet d'une promesse consentie en 1999 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* »<sup>13</sup>.

S'il faut bien tracer des frontières, des seuils, des critères, il n'en demeure pas moins difficilement justifiable qu'une promesse conclue le 30 septembre 2016 ne donne lieu qu'à de simples dommages-intérêts tandis que celle consentie le lendemain pourra faire l'objet d'une exécution forcée.

Il aura fallu toute l'opiniâtreté des juges du fond, résistant à la Cour de cassation, pour amener celle-ci au revirement.

**Acte IV : Le revirement.** C'est lors du contrôle de l'arrêt de résistance<sup>14</sup> rendu sur renvoi après la décision du 6 décembre 2018 précitée que la Cour de cassation opère, enfin, revirement de jurisprudence. Au cas d'espèce, une promesse de vente portant sur un appartement avait été consentie en 1999, l'option ne pouvant être levée qu'au décès de la précédente propriétaire, titulaire d'un droit d'usage et d'habitation. Le 17 février 2010, le promettant se rétracte de sa promesse. Onze mois plus tard, l'option est levée par les bénéficiaires, qui assignent le promettant en réalisation forcée de la vente.

---

<sup>10</sup> Cass., avis, 16 février 2015, n° 14-70011.

<sup>11</sup> Voir notamment Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 17 novembre 2016, n° 15-24552 ; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 23 novembre 2017, n° 16-20475.

<sup>12</sup> Soulignement ajouté.

<sup>13</sup> Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 6 décembre 2018, n° 17-21170.

<sup>14</sup> Lyon, 19 mai 2020.

Résistant à la troisième chambre civile, la cour de Lyon déclare parfaite la vente. Pourvoi en cassation est formé par le promettant, lequel se prévaut de la jurisprudence *Consorts Cruz* et de l'arrêt du 6 décembre 2018. Dans cette veine, le moyen affirme 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* ».

Le demandeur au pourvoi pouvait nourrir quelque espoir que la Cour de cassation reconnaisse là sa propre jurisprudence et la maintienne.

C'était sans compter sur la liberté de pensée de la Haute juridiction. Alors qu'elle avait traversé trois décennies de critiques<sup>15</sup> sur sa jurisprudence *Consorts Cruz* sans dévier de la ligne, alors qu'on tentait de la corseter en lui interdisant de recourir à la théorie des « effets légaux » du contrat, voici le Quai de l'horloge qui s'affranchit de toute contrainte et opère une petite révolution.

L'arrêt du 23 juin 2021, à la motivation dite « enrichie », débute par un regard vers le passé : « *En application des articles 1101 et 1134 du code civil, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, et 1583 du même code, la Cour de cassation jugeait jusqu'à présent, que, tant que les bénéficiaires n'avaient pas déclaré acquérir, l'obligation du promettant ne constituait qu'une obligation de faire.*

*Il en résultait que la levée de l'option, postérieure à la rétractation du promettant, excluait toute rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir, de sorte que la réalisation forcée de la vente ne pouvait être ordonnée (3e Civ., 15 décembre 1993, pourvoi n° 91-10.199, Bull. 1993, III, n° 174), la violation, par le promettant, de son obligation de faire ne pouvant ouvrir droit qu'à des dommages-intérêts (3e Civ., 28 octobre 2003, pourvoi n° 02-14.459) ».*

Tournant ensuite le regard vers l'avenir, la Cour affirme vouloir distinguer l'offre de la promesse unilatérale (il était temps !)<sup>16</sup>, ce qui ne suffit toutefois pas à expliquer son revirement.

La deuxième étape du raisonnement tient dans l'hommage discret payé à l'article 1142 ancien du Code civil (qui a tout du baiser de la mort) : « *en application de l'article 1142 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, la jurisprudence retient la faculté pour toute partie contractante, quelle que soit la nature de son obligation, de poursuivre l'exécution forcée de la convention lorsque celle-ci est possible* ». Le deuxième clou dans le cercueil de la jurisprudence *Consorts Cruz* est enfoncé : la Cour reconnaît que la qualification d'obligation de faire n'est plus un obstacle à l'exécution forcée.

---

<sup>15</sup> Voir cependant M. Fabre-Magnan, « De l'inconstitutionnalité de l'exécution forcée des promesses unilatérales de vente », *D.* 2015, p. 826.

<sup>16</sup> « *A la différence de la simple offre de vente, la promesse unilatérale de vente est un avant-contrat qui contient, outre le consentement du vendeur, les éléments essentiels du contrat définitif qui serviront à l'exercice de la faculté d'option du bénéficiaire et à la date duquel s'apprécient les conditions de validité de la vente, notamment s'agissant de la capacité du promettant à contracter et du pouvoir de disposer de son bien* ».

S'ensuit l'annonce du revirement : « *Il convient dès lors d'apprécier différemment la portée juridique de l'engagement du promettant signataire d'une promesse unilatérale de vente et de retenir qu'il s'oblige définitivement à vendre dès la conclusion de l'avant-contrat, sans possibilité de rétractation, sauf stipulation contraire* ».

On cherchera en vain la motivation enrichie de l'arrêt. D'une part, la distinction offre / promesse n'a jusque lors pas empêché la Cour de leur refuser à toutes deux l'exécution forcée. Et l'on éprouve quelque réserve à inférer de la différence de nature une nécessaire différence de régime. A ce compte-là, pourquoi opposer dol incident et manquement au devoir précontractuel d'information si tous deux sont soumis à la même sanction (des dommages-intérêts) ?

D'autre part, la référence à l'article 1142 du Code civil nous paraît superfétatoire. En effet, les derniers arrêts rendus en matière de promesse unilatérale de vente ne visaient plus l'article 1142 du Code civil ou l'obligation de faire<sup>17</sup>. Partant, appuyer la décision sur le fait que la jurisprudence tolérait déjà l'exécution forcée des obligations de faire semble un peu court.

La Cour n'aurait-elle pu, comme elle le fait parfois, « tenir compte » de la réforme opérée par l'ordonnance de 2016, ou interpréter le droit ancien « à la lumière »<sup>18</sup> du nouveau<sup>19</sup> ? On s'étonnera que l'arrêt ne fasse pas une fois mention de l'ordonnance du 10 février 2016 ou l'article 1124 qui en est issu.

En toute hypothèse, l'on se réjouit de l'adoption d'une position unitaire. Que la promesse unilatérale soit conclue avant ou après le 1<sup>er</sup> octobre 2016 est indifférent. L'exécution forcée en nature est de droit.

**Acte V. L'approfondissement.** Par un arrêt du 20 octobre 2021, la troisième chambre civile confirme sa jurisprudence, sans pour autant l'approfondir.

Elle la confirme tout d'abord en pratiquant l'art de l'auto-citation, aussi appelé « motivation enrichie ». Aussi peut-on lire qu'il « *a été jugé* » (par la même troisième chambre civile !) « *que le promettant signataire d'une promesse unilatérale de vente s'oblige définitivement à vendre dès la conclusion de l'avant-contrat, sans possibilité de rétractation, sauf stipulation contraire (3e Civ., 23 juin 2021, pourvoi n° 20-17.554, en cours de publication)* ».

Dont acte : *ite messa est*, les promettants sont désormais, abstraction faite de la date de la promesse, tenus de conclure la vente projetée, sans pouvoir se rétracter. L'arrêt du 23 juin 2021 n'était pas un ballon d'essai, mais l'amorce d'une séquence nouvelle.

Elle ne l'approfondit pas, et cela est regrettable. En effet, la réserve selon laquelle la rétractation est exclue « *sauf stipulation contraire* » est reprise *in extenso*, sans

---

<sup>17</sup> Voir notamment Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 6 décembre 2018, n° 17-21170.

<sup>18</sup> Voir notamment Cass. soc., 21 septembre 2017, n° 16-20103 : « *attendu que l'évolution du droit des obligations, résultant de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, conduit à apprécier différemment, dans les relations de travail, la portée des offres et promesses de contrat de travail* ».

<sup>19</sup> Sur ce point, v. notamment S. Mercoli, « Application dans le temps de la réforme des contrats : le revirement 'de transition', une nouvelle figure jurisprudentielle pour la concorde des droits ? », *Petites affiches* 31 décembre 2021, n° 07, p. 17.

aucun enrichissement. Qu'est-ce à dire que les parties peuvent déroger à la règle nouvelle, en stipulant une clause de renonciation à l'exécution forcée ? A première vue, une simple application de la liberté contractuelle.

Mais à la réflexion, la réserve opérée par la Cour n'a-t-elle pas tout du miroir aux alouettes ? N'est-il pas illusoire de penser que les parties à une promesse unilatérale conclue à une époque où l'exécution forcée était exclue – en vertu de la jurisprudence Consorts Cruz – auront stipulé une clause excluant l'exécution forcée ? Procuste n'est pas si loin.

## II. Les promesses synallagmatiques

Quittons les rives de la promesse unilatérale pour celles de la promesse synallagmatique, à la faveur d'un arrêt du 8 juillet 2021, rendu par la troisième chambre civile.

Cette fois, le recours à l'exécution forcée ne faisait pas débat. Une jurisprudence constante admet que le refus du promettant de donner effet à la levée d'option n'empêche pas la formation du contrat projeté. « *Si le cocontractant victime de l'inexécution de la promesse opte pour l'exécution forcée, celle-ci consistera à faire constater judiciairement la vente* »<sup>20</sup>.

Le point en débat était celui de la prescription applicable à cette action tendant à l'exécution forcée de la promesse.

Au cas d'espèce, une promesse synallagmatique de vente avait été conclue en 2006. Elle portait sur l'intégralité des parts d'une SCI. Estimant que les promettants n'avaient pas exécuté leur engagement, le bénéficiaire les a assignés en « *régularisation de l'acte de cession de parts, demandant notamment au tribunal de dire qu'à défaut, le jugement tiendra lieu d'acte de vente* ».

La cour d'appel de Colmar, par un arrêt du 23 mars 2019, avait jugé son action prescrite, au motif que « *l'acte du 20 novembre 2006 stipulait que les parties s'engageaient à céder et à acquérir les parts de la SCI et que le cessionnaire aurait la propriété des parts cédées à compter du 1er janvier 2008, la date d'effet de la cession devant intervenir au courant du quatrième trimestre 2007* ».

Pour les juges du fond, dès lors que le transport de la propriété des parts aurait dû intervenir le 1<sup>er</sup> janvier 2008, c'est cette date qui marque le point de départ du délai de prescription de l'action en exécution forcée de la promesse. Le raisonnement paraît logique : avant cette date, le cessionnaire ne pouvait exiger le transfert de propriété des parts. L'esprit de l'article 2224 du Code civil est en ce sens.

La cour alsacienne en déduit que la prescription extinctive de l'action en exécution forcée de la promesse s'achevait le 1<sup>er</sup> janvier 2013. Dès lors que l'action avait été introduite par le cessionnaire le 1<sup>er</sup> mars 2016, celle-ci se trouvait couverte par la prescription.

---

<sup>20</sup> O. Barret, *op. cit.*, n° 196.

En somme, la position de la cour de Colmar ne présente guère d'originalité. Il s'agit là d'une simple application de l'article 2224 du Code civil, lequel dispose « *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* ».

A cet égard, le pourvoi faisait preuve d'une originalité certaine. Pour contourner l'application mécanique de la prescription quinquennale issue de l'article précité, le pourvoi soutenait que ce texte était inapplicable. Il en réfutait le présupposé, en affirmant que l'action exercée n'était pas une action banale en exécution forcée d'une obligation (de faire ? de donner ? la distinction semble avoir disparu à la faveur de la réforme de 2016), mais une action bien singulière. A en croire le pourvoi, « *l'action en exécution d'une promesse de vente qui a pour objectif de faire attribuer la propriété du bien au demandeur, constitue une action en revendication* ».

L'idée était séduisante. En effet, les actions en revendication sont, comme le droit de propriété<sup>21</sup>, imprescriptibles. Comme le résumait Messieurs Terré et Simler, « *De ce que la propriété ne se perd pas par le non-usage, il résulte que le propriétaire peut, en principe, revendiquer sa chose, si elle se trouve aux mains d'autrui, quel que soit le temps écoulé* »<sup>22</sup>. Le pourvoi en déduisait que « *lorsqu'elle est engagée par l'acquéreur, l'action en exécution forcée d'une vente n'est pas susceptible de prescription extinctive* ».

Le syllogisme paraît implacable.

- Majeure : les actions en revendication sont imprescriptibles.
- Mineure : l'action en exécution forcée d'une promesse synallagmatique de vente est une action en revendication ;
- Conclusion : l'action en exécution forcée d'une promesse synallagmatique de vente est imprescriptible.

A la réflexion pourtant, le bât blesse. En effet, la mineure du raisonnement paraît viciée. L'action en revendication peut être définie comme « *celle qu'exerce le propriétaire, en cette qualité, contre le tiers qui détient indûment son bien et refuse de le restituer en contestant son droit* »<sup>23</sup>.

Or, comme le relève très justement la Cour de cassation, le cessionnaire des titres n'était pas encore devenu propriétaire de ceux-ci. La promesse synallagmatique de vente prévoyait, stipulation courante, que le transfert de propriété n'aurait lieu qu'à la conclusion de l'acte authentique de vente, en échange du parfait paiement du prix. Par dérogation à l'article 1589 du Code civil, promesse de vente ne valait pas vente, en ce sens que la propriété n'était pas transférée *solo consensu*<sup>24</sup>.

Aussi n'est-on pas surpris de lire sous la plume de la troisième chambre civile que

---

<sup>21</sup> C. civ., article 2227.

<sup>22</sup> Rapp. F. Terré et Ph. Simler, *Les biens*, Dalloz, 10<sup>e</sup> éd., n° 478.

<sup>23</sup> F. Terré et Ph. Simler, *Les biens*, Dalloz, 10<sup>e</sup> éd., n° 506.

<sup>24</sup> C. civ., art. 1583 : la vente « *est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé* ».

« la propriété des parts cédées n'avait pas été transmise à l'acquéreur par la promesse de vente du 20 novembre 2006 ».

Partant, l'action du cessionnaire tendant à l'exécution forcée de la promesse, c'est-à-dire au transfert à son profit de la propriété des parts, ne peut par construction pas être qualifiée d'action en revendication. Faute pour le cessionnaire d'être *verus dominus*, il ne peut prétendre exercer une action en revendication.

En résulte, fort logiquement, un rejet du pourvoi : « l'action engagée par M. [H] était de nature personnelle et mobilière et soumise à la prescription quinquennale prévue par l'article 2224 du code civil ».

La solution eût été différente si les parties étaient convenues que la réitération de la promesse par acte authentique n'était qu'une simple formalité, de sorte que le transfert de propriété serait intervenu dès l'échange des consentements. Dans cette hypothèse, la Cour a jugé que « l'action en régularisation forcée de la cession engagée par l'ASL tendait à faire reconnaître le droit de propriété qui lui avait été cédé », ce qui en faisait une action en revendication. Il résultait de cette qualification que « l'action en revendication, imprescriptible, était recevable »<sup>25</sup>.

Au final, et comme bien (trop) souvent, la solution est éminemment contingente, dépendant des stipulations contractuelles. Ici, c'est de l'existence d'une clause dite de « pollution » que dépend l'appréhension de la pollution des sols sous l'angle du vice caché ou de la non-conformité<sup>26</sup> ; là, c'est de la portée de la stipulation relative au moment du transfert de propriété que dépend la qualification de l'action, en revendication ou en exécution forcée et, partant sa prescription.

---

<sup>25</sup> Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 12 novembre 2020 n° 19-23160.

<sup>26</sup> L. Thibierge, « Quand le vice caché le dispute à la non-conformité », *RDC* 2022, n° 1, p. XXX.