Cour de cassation, 3e chambre civile, 8 Octobre 2026 – n° 25-10.100

Cassation

Cour de cassation

3e chambre civile
8 Octobre 2026
Numéro de pourvoi : 25-10.100
Numéro ECLI : ECLI:FR:CCASS:2026:C300552

Contentieux Judiciaire

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

CIV. 3

CC

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 8 octobre 2026

Cassation partielle

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 552 F-D

Pourvoi n° V 25-10.100

Aide juridictionnelle partielle en défense

au profit de M. [F].

Admission du bureau d'aide juridictionnelle

prés la Cour de cassation

en date du 10 septembre 2025.

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 8 OCTOBRE 2026

M. [V] [C] [L], domicilié [Adresse 1], a formé le pourvoi n° V 25-10.100 contre l'arrêt rendu le 8 novembre 2024 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 1), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [Z] [N], domicilié [Adresse 2],

2°/ à M. [O] [F],

3°/ à Mme [A] [B],

tous deux domiciliés [Adresse 3],

défendeurs à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Pety, conseiller, les observations de la SCP Boutet et Hourdeaux, avocat de M. [L], de la SCP Françoise Fabiani - François Pinatel, avocat de M. [F], de la SARL Thouvenin, Coudray et Grévy, avocat de M. [N], après débats en l'audience publique du 1er septembre 2026 où étaient présents Mme Teiller, présidente, M. Pety, conseiller rapporteur, M. Boyer, conseiller doyen, et Mme Maréville, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée de la présidente et des conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 8 novembre 2024) et les productions, le 16 octobre 2018, M. [N] a fait paraître sur internet une annonce proposant à la vente un appartement, au prix de 1 050 000 euros.

2. MM. [L] et [F] ont tous deux visité le bien le 20 octobre 2018.

3. Le 22 octobre 2018, M. [N] a adressé à M. [L] un courriel par lequel il lui demandait de confirmer son offre d'achat au prix mentionné dans l'annonce, tout en l'interrogeant sur sa capacité à signer une promesse de vente sans condition suspensive, notamment de financement de l'opération avant une certaine date.

4. Par courriel en réponse du même jour, M. [L] a confirmé sa proposition d'achat au prix annoncé.

5. Entre temps, M. [F] avait adressé à M. [N] un courriel l'informant d'une proposition d'achat à un prix supérieur, dont une partie devait être financée par un prêt bancaire.

6. Le 26 octobre 2018, le notaire de M. [N] a informé le notaire de M. [L] qu'il n'était pas donné suite à son offre.

7. Par acte du 18 février 2019, M. [L] (le candidat à l'acquisition) a assigné M. [N] en perfection de la vente à son profit.

8. Par acte authentique du 12 avril 2019, M. [N] (le vendeur) a vendu son bien à M. [F] et à Mme [B] (les acquéreurs).

9. Le 7 juillet 2020, le candidat à l'acquisition a assigné les acquéreurs en intervention forcée.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

10. Le candidat à l'acquisition fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes en constatation de la perfection de la vente à son profit, en reconnaissance de sa qualité de propriétaire du bien acquis et en nullité de la vente intervenue au profit des acquéreurs, alors « que l'offre, faite à personne déterminée ou indéterminée, comprend les éléments essentiels du contrat envisagé et exprime la volonté de son auteur d'être lié en cas d'acceptation ; qu'en retenant que M. [V] [C] [L] a exprimé à M. [N] sa volonté d'acquérir le bien au prix de 1 050 000 euros et que M. [N] a exprimé la volonté d'être lié en des termes différents de l'offre présentée, en ajoutant au prix offert par M. [L], conformément à l'annonce de mise en vente, deux conditions tenant au financement comptant et à la réitération de la vente avant le 31 décembre 2018, sans que soit démontrée une acceptation de l'offre par M. [N] dans les termes posés par M. [L], à défaut de comporter l'engagement d'un paiement sans recours à un prêt et d'une réitération avant le 31 décembre 2018, sans avoir recherché, comme elle y était invitée, si l'annonce du 16 octobre 2018, par laquelle M. [N] a mis en vente son appartement au prix de 1 050 000 euros, constituait une offre de vente, laquelle avait été acceptée par M. [L] lors de la visite du 20 octobre 2018, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1114 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1114 du code civil :

11. En application de ce texte, l'offre faite au public lie le pollicitant à l'égard du premier acceptant dans les mêmes conditions que l'offre faite à personne déterminée.

12. Pour rejeter les demandes du candidat à l'acquisition, l'arrêt retient que l'intéressé, qui avait visité le bien le 20 octobre 2018, n'avait pas utilement répondu au courriel du vendeur du 22 octobre suivant exprimant la volonté d'être lié en des termes différents de l'offre présentée, en ajoutant à celle-ci deux conditions tenant au financement comptant et à la date de réitération de la vente, et que les témoignages des proches, dont les liens familiaux avec le candidat acquéreur affaiblissent la force probante, relatant les circonstances de la visite et l'offre d'achat alors exprimée au prix de l'annonce, n'apportent pas d'élément caractérisant l'acceptation du vendeur.

13. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si l'annonce initiale de mise en vente du bien ne constituait pas une offre de vente, susceptible de lier le pollicitant à l'égard du premier acceptant, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Portée et conséquences de la cassation

14. La cassation prononcée n'entraîne pas la cassation des chefs de dispositif confirmant le jugement en ce que celui-ci rejette les demandes en dommages et intérêts pour procédure abusive et au titre des frais d'hébergement, qui ne s'y rattachent pas par un lien de dépendance nécessaire.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il confirme le jugement rejetant les demandes en dommages et intérêts pour procédure abusive et au titre des frais d'hébergement, l'arrêt rendu le 8 novembre 2024, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

Remet, sauf sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne MM. [N] et [F] et Mme [B] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes formées par MM. [N] et [F] et les condamne à payer à M. [L] la somme de 3 000 euros ;

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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le huit octobre deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Décision antérieure

cour d'appel Paris 8 Novembre 2024 22/03576

© LexisNexis SA