

DROIT DES OBLIGATIONS

FASCICULE PRINCIPAL D'ACTUALISATION 3/5

" LA VALIDITE DU CONTRAT "

PLAN DE COURS

Chapitre 2 : la validité du contrat : le contrôle des volontés

Sous-chapitre I : les conditions de validité du contrat

Section 1 : les conditions de validité tenant aux personnes

Sous-section 1 : l'aptitude à consentir

§.1. la capacité

- A. Les incapacités d'exercice
 - 1. Les mineurs non-émancipés
 - 2. Les majeurs protégés
- B. Les incapacités de jouissance

§.2. L'insanité d'esprit

Sous-section 2 : l'intégrité du consentement

§.1. l'erreur

I. Les différentes variétés d'erreurs

- A. Les erreurs sanctionnées
 - 1. L'erreur-obstacle
 - 2. L'erreur sur les qualités essentielles de la prestation due
 - a. L'erreur
 - b. L'objet de l'erreur
 - c. Le caractère excusable de l'erreur
 - 3. L'erreur sur les qualités essentielles du cocontractant
- B. Les erreurs indifférentes

II. Preuve et sanctions

§.2. le dol

- A. La notion de dol
 - 1. L'aspect délictuel
 - a. Un élément matériel
 - b. Un élément intentionnel
 - c. L'origine du dol
 - 2. L'aspect psychologique
 - a. Une erreur
 - b. Une erreur déterminante
- B. Preuve et sanctions du dol

§.3 La violence

- A. La notion de violence
 - 1. Une menace illégitime (aspect délictuel)
 - 2. Une crainte déterminante du consentement (aspect psychologique)
- B. L'origine de la violence
- C. Preuve et sanctions de la violence

Section 2 : les conditions de validité tenant au contenu du contrat

Sous-section 1 : L'ancienne appréhension du contenu du contrat

§. 1 : L'objet

I. L'objet de l'obligation

- A. Un objet déterminé ou déterminable
 - 1. Règles générales
 - 2. Hypothèse particulière de la détermination du prix
- B. Un objet possible
- C. Un objet licite

II. L'objet de l'opération contractuelle

- A. La lésion
 - 1. La notion de lésion
 - 2. Le principe
 - 3. Preuve et sanctions de la lésion
- B. Les clauses abusives
 - 1. Les critères des clauses abusives
 - a. Quant aux personnes
 - b. Quant aux clauses
 - 2. Les techniques d'identification des clauses abusives
 - a. La liste établie par le pouvoir législatif
 - b. La liste établie par le pouvoir réglementaire
 - c. Le pouvoir du juge
 - 3. Sanctions des clauses abusives
 - a. Sanction individuelle
 - b. Sanction collective

SOMMAIRE

CONSENTEMENT	5
Insanité d'esprit	5
Insanité d'esprit et prescription	5
Document n°1: Cass. 1 ^{re} Civ., 29 janvier 2014 (pourvoi n°12-35.341), FS-P+B, **	5
Erreur	6
Erreur-obstacle	6
Document n°2: Cass. 1 ^{re} Civ., 26 juin 2013 (pourvoi n° 12-20.934), FS-P+B, **	6
Erreur sur la rentabilité économique	6
Document n°3: Cass. Com., 10 décembre 2013 (pourvoi n° 12-23.890), inédit, *	6
Erreur sur la constructibilité immédiate d'un terrain	7
Document n°4: Cass. 3 ^e Civ., 12 juin 2014 (pourvoi n°13-18.446), FS-P+B, **	7
Erreur sur la substance et aléa	9
Document n°5: Cass. 1 ^{re} Civ., 28 mars 2008 (pourvoi n°06-10.715), FS-P+B, **	9
Document n°6: Cass. 3 ^e Civ., 13 novembre 2014 (pourvoi n°13-24.027), FS-P+B+R, **	10
Erreur sur un motif extérieur à l'objet du contrat	11
Document n°7: Cass. Civ. 3 ^e , 14 décembre 2017 (pourvois n°16-24.096 ; 16-24.108), inédit, *	11
Dol	12
Manœuvres dolosives	12
Document n°8: Cass. Civ. 3 ^e , 21 décembre 2017 (pourvoi n°16-27.821), inédit, *	12
Réticence dolosive	12
Document n°9: Cass. Civ. 1 ^{re} , 25 janvier 2017 (pourvoi n° 15-29.205), inédit, *	12
Document n°10: Cass. Com., 20 avril 2017, (pourvoi n°15-21.843), inédit, *	13
Dol et caractère déterminant	14
Document n°11: Cass. Com., 24 mai 2017 (pourvoi n°15-20.213), inédit, *	14
Document n°12: Cass. Civ. 3 ^e , 7 décembre 2017 (pourvoi n°16-12.004), inédit, *	15
Dol incident	16
Document n°13: Cass. Com., 30 mars 2016 (pourvoi n°14-11.684), F-P+B, *	16
Date d'appréciation du dol	17
Document n°14: Cass. Civ. 3 ^e , 30 novembre 2017 (pourvoi n°16-28.268), inédit, *	17
Document n°15: Cass. Civ. 1 ^{re} , 28 mars 2018 (pourvoi n°17-16.415), inédit, *	17
Dol du représentant	19
Document n°16: Cass. Civ. 3 ^e , 5 juillet 2018 (pourvoi n°17-20.121), FS-P+B+I, *	19
Violence	20
Violence économique	20
Document n°17: Cass. 1 ^{re} Civ., 4 février 2015 (pourvoi n°14-10.920), F-D, *	20
Violence économique : nécessité d'une situation de dépendance économique	21
Document n°18: Cass. Civ. 1 ^{re} , 18 février 2015 (pourvoi n°13-28.278), FS-P+B+I, *	21
Violence : abus de l'état de faiblesse	22
Document n°19: Cass. Civ. 3 ^e , 4 mai 2016 (pourvoi n°15-12.454), inédit, *	22
OBJET	23
Détermination de l'objet	23
Appréciation de l'abus dans la fixation unilatérale du prix	23
Document n°20: Cass. Com., 4 novembre 2014 (pourvoi n°11-14.026), F-D, *	23
Licéité de l'objet	24
Cession de clientèle	24
Document n°21: Cass. 1 ^{re} Civ., 14 novembre 2012 (pourvoi n°11-16.439), FS-P+B, **	24
Clauses abusives	25
Détection judiciaire d'une clause abusive	25
Document n°22: Cass. 1 ^{re} Civ., 29 mars 2017, (pourvoi n°16-13.050), FS-P+B+R+I ; Cass. 1 ^{re} Civ., 29 mars 2017 (pourvoi n°15-27.231), FS-P+B+I, **	25
Document n°23: Cass. Civ. 1 ^{re} , 16 mai 2018, (pourvoi n° 17-11.337), inédit, *	28
Document n°24: Cass. Civ. 1 ^{re} , 16 mai 2018, (pourvoi n°17-16.197), inédit, *	29
Disparition de l'objet et caducité	29
Document n°25: Cass. Civ. 1 ^{re} , 7 novembre 2018, (pourvoi n°16-26.354), inédit, *	29

* décision d'espèce ou solution purement confirmative.

** décision confirmative qui apporte une précision ou qui marque une inflexion.

*** décision de revirement ou d'une importance remarquable.

CONSENTEMENT

Insanité d'esprit

Insanité d'esprit et prescription

Document 1: Cass. 1re Civ., 29 janvier 2014 (pourvoi n°12-35.341), FS-P+B, **

Attendu, selon les arrêts attaqués, que les 28 décembre 1991 et 14 mars 1992, Marie X... a souscrit deux contrats d'assurance-vie au bénéfice des époux Y... ; que le 28 juillet 1994, elle leur a fait donation de la nue-propriété de sa maison ; qu'elle a été placée sous tutelle le 15 mai 2000 et qu'elle est décédée le 17 mars 2005 ; que le 20 janvier 2009, les consorts Z...- B..., ses héritiers, ont assigné les époux Y... aux fins d'obtenir l'annulation des actes leur ayant été consentis ;

Sur le pourvoi, en ce qu'il est dirigé contre l'arrêt du 28 février 2012 :

Vu l'article 978 du code de procédure civile ;

Attendu que les consorts Z...- B... se sont pourvus en cassation contre l'arrêt du 28 février 2012 mais que leur mémoire ne contient aucun moyen à l'encontre de cette décision ;

D'où il suit qu'il y a lieu de constater la déchéance partielle du pourvoi ;

Sur le pourvoi, en ce qu'il est dirigé contre l'arrêt du 30 octobre 2012 :

Sur le premier moyen, pris en ses trois branches, ci-après annexé :

Attendu que les consorts Z...- B... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande en annulation sur le fondement de l'article 503 ancien du code civil ;

Attendu que, sous couvert de griefs non fondés de violation de la loi et de manque de base légale, le moyen ne tend qu'à remettre en cause l'appréciation souveraine de la cour d'appel, qui, sans être tenue de s'expliquer sur les pièces qu'elle décidait d'écarter, a estimé que la cause ayant déterminé l'ouverture de la tutelle, à savoir un état de sénilité cérébrale altérant les facultés mentales de l'intéressée, n'existait pas à l'époque où les actes litigieux avaient été accomplis ; que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le troisième moyen, pris en ses deux branches, ci-après annexé :

Attendu que les consorts Z...- B... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande en paiement de dommages-intérêts ;

Attendu que la cour d'appel, qui n'était pas tenue de s'expliquer sur les éléments de preuve qu'elle décidait d'écarter, ayant souverainement estimé qu'aucun fait de manipulation n'était démontré à l'encontre des époux Y... a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

Mais sur le moyen relevé d'office après avis donné aux parties, en application de l'article 1015 du code de procédure civile :

Vu les articles 901 et 1304 du code civil ;

Attendu que la prescription de l'action en nullité d'un acte à titre gratuit pour insanité d'esprit engagée par les héritiers ne peut commencer à courir avant le décès du disposant ;

Attendu que, pour déclarer prescrite l'action en nullité pour insanité d'esprit exercée par les héritiers, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que le point de départ du délai de prescription de cinq années est fixé à la date de l'acte de donation, sauf à reporter ce délai en raison d'une impossibilité d'agir, et qu'en l'espèce, la preuve n'est pas rapportée par les consorts Z...- B... que leur cousine ait été dans l'impossibilité d'agir en nullité avant son placement sous tutelle le 15 mai 2000 ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la prescription de l'action engagée par ces derniers n'avait pu commencer à courir avant le décès de Marie X..., la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS : CONSTATE LA DECHEANCE du pourvoi en ce qu'il est dirigé contre l'arrêt de la cour d'appel de Riom du 28 février 2012 ; CASSE et ANNULE,

Commentaire : selon l'article 901 du Code civil, « *pour faire une libéralité, il faut être sain d'esprit* ». A défaut, la nullité de l'acte pourra être demandée par les successeurs légaux ou testamentaires du défunt (v. par ex. : Civ. 1^{re}, 4 novembre 2010). Ce droit d'action des héritiers suscite deux interrogations, la première concerne la durée du délai de cette action, et la seconde, celle de son point de départ.

A cette première question, la jurisprudence a déjà répondu que « *l'action en nullité pour insanité d'esprit des donations entre vifs ou des testaments est soumise à la prescription abrégée* » de l'article 1304 ancien du Code civil, soit cinq années (Civ. 1^{re}, 11 janvier 2005).

A la seconde question, la jurisprudence avait déjà eu l'occasion d'énoncer, au visa des articles 901 et 1304 ancien du Code civil, « *que l'action en nullité d'un acte à titre gratuit pour insanité d'esprit ne pouvait être introduite par les héritiers qu'à compter du décès du disposant* », de sorte que « *la prescription n'avait pu commencer à courir avant le décès du testateur* » (Civ. 1^{re}, 20 mars 2013). Par cet arrêt, la Cour de cassation confirme cette solution, s'agissant, cette fois-ci, non d'un testament mais d'une donation. Ainsi, pour la Cour de cassation, le délai d'action des héritiers court à compter du décès du disposant et non de la conclusion de l'acte contesté. Cette solution mérite d'être approuvée. En effet, avancer le point de départ du délai à la date de la rédaction de l'acte reviendrait à faire courir la prescription alors que l'action ne peut être exercée par les héritiers.

Document 2: Cass. 1^{re} Civ., 26 juin 2013 (pourvoi n° 12-20.934), FS-P+B, **

Sur le premier moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 22 mars 2012), que la société civile immobilière AMCO (la SCI), qui avait acquis un immeuble constitué notamment d'un lot n° 2 se composant d'un bâtiment à usage de garage, a vendu ce lot aux époux X... après avoir effectué des travaux consistant en la création d'un studio au premier étage ; que, soutenant que le notaire avait omis de procéder, avant de recevoir l'acte de vente, à la division du lot n° 2 et à la création de trois nouveaux lots, les lots n° 3 et 4 consistant en deux garages et le lot n° 5 en l'appartement du premier étage et après avoir fait établir un procès-verbal de constat le 9 septembre 2002 établissant que les époux X... avaient transformé les deux garages en locaux à usage d'habitation, la SCI les a assignés le 29 avril 2009 en nullité partielle de la vente pour erreur sur la substance et en expulsion des garages ;

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevables ses demandes alors, selon le moyen :

1°/ que le juge ne peut méconnaître les termes du litige, tels qu'ils sont fixés par les conclusions respectives des parties, qui formulent leurs prétentions et les moyens de fait et de droit sur lesquels celles-ci sont fondées ; que dans ses conclusions d'appel, la SCI, visant l'article 1583 du code civil et invoquant l'erreur qu'elle a commise sur l'objet même de la vente, qui ne comprenait que le studio et non les deux garages, contrairement à ce qui pouvait résulter de la désignation erronée du bien vendu dans l'acte de vente, concluait à son absence de consentement et en conséquence à l'inexistence de la vente, en ce qu'elle portait sur ces deux garages, mais à sa validité en ce qui concerne le seul studio ; qu'ainsi l'action n'était pas exclusivement fondée sur l'article 1110 du code civil et ne tendait pas qu'à faire constater l'erreur mais tendait à faire constater l'inexistence partielle de la vente ; que l'arrêt attaqué a ainsi dénaturé les termes du litige et violé les articles 4 et 954 du code de procédure civile ;

2°/ que la prescription d'un acte auquel fait défaut l'un de ses éléments essentiels est la prescription de droit commun, portée de trente ans à cinq ans par la loi du 17 juin 2008 qui s'appliquent aux prescriptions en cours à compter de son entrée en vigueur ; qu'est soumise à cette prescription l'action en nullité pour erreur quand celle-ci, portant sur l'objet même de la vente, a fait obstacle à la rencontre des consentements ; que dès lors seule cette prescription était applicable à l'action de la SCI qui tendait à voir constater que la vente qui n'avait porté que sur le studio était inexistante concernant les deux garages ; que l'arrêt attaqué a ainsi violé les articles 2262 ancien et 2224 du code civil ainsi que par fausse application l'article 1304 du même code ;

(...)

Mais attendu qu'ayant retenu que l'erreur invoquée ne portait pas atteinte à l'intérêt général, la cour d'appel, qui n'a pas modifié l'objet du litige, a exactement déduit de ce seul motif que l'action en nullité du contrat était, s'agissant d'une nullité relative, soumise à la prescription quinquennale de l'article 1304 du code civil ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le second moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Commentaire : par cet arrêt, la Cour de cassation admet que la sanction en cas d'erreur obstacle (en l'occurrence sur l'objet du contrat) est la nullité relative.

Au regard de la théorie moderne de la nullité, la solution est logique. Contrairement à la théorie classique qui distingue entre nullités absolue et relative en fonction de la gravité du mal qui affecte l'acte, la théorie moderne s'attache à la finalité poursuivie par la règle transgressée. Si celle-ci est protectrice des intérêts privés, la nullité est relative, en ce sens qu'elle ne peut être invoquée que par ceux qui étaient protégés. Si la règle est d'intérêt général, le droit de critique peut être exercé par tous les intéressés : la nullité est absolue. C'est d'ailleurs cette solution qui est désormais retenue par l'article 1179 nouveau du Code civil. En matière d'erreur obstacle, la jurisprudence a pu décider par le passé, à l'aune de la théorie classique, que ce vice devait être sanctionné par la nullité absolue (par exemple : Civ. 3^e, 15 avril 1980). Par cet arrêt, la jurisprudence confirme sa faveur aujourd'hui pour la théorie moderne de la nullité en considérant que la sanction de l'erreur obstacle, s'agissant de la protection d'intérêts privés, ne peut être que la nullité relative.

On notera *in fine* l'expression inédite de la Cour de cassation qui souligne que "*l'erreur invoquée ne portait pas atteinte à l'intérêt général*". Il y a là sans doute une maladresse de plume et il faut probablement comprendre que la nullité poursuivie pour erreur en l'espèce n'avait pas pour objet de protéger l'intérêt général.

Document 3: Cass. Com., 10 décembre 2013 (pourvoi n° 12-23.890), inédit, *

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que M. X... a conclu avec la société Obi, devenue Auvence, un contrat de franchise pour une activité de conseil en gestion de patrimoine sous l'enseigne Coff ; que la société ADL, créée par M. X..., s'est ensuite substituée à celui-ci ; que le 18 octobre 2007, un accord sur la résiliation du contrat de franchise a été conclu entre les parties et que le même jour, M. X... a conclu avec la société Coff, filiale de la société Auvence, chargée de l'exploitation et du développement du réseau, un contrat de licence d'enseigne et de partenariat commercial ; que le 1^{er} août 2008, M. X... et la société ADL ont fait assigner les sociétés Auvence et Coff en annulation du contrat de franchise sur les fondements du dol et de l'absence de cause et subsidiairement en résiliation de ce contrat aux torts exclusifs des sociétés Coff et Auvence, en nullité du contrat de licence de marque et pour obtenir la restitution des sommes versées par le franchisé et le paiement de dommages-intérêts ;

Sur le deuxième moyen : (non reproduit)

Mais sur le premier moyen, pris en sa troisième branche : (non reproduit)

Sur le premier moyen, pris en sa quatrième branche : (non-reproduit)

Sur le premier moyen, pris en sa sixième branche : (non-reproduit)

Vu les articles 1110 et 1116 du code civil ;

Attendu que pour statuer comme il fait, l'arrêt qui constate que les comptes d'exploitation prévisionnels communiqués à M. X... par la société Auvence étaient irréalistes, retient que ce dernier, ingénieur de formation, était parfaitement apte à en apprécier le caractère réaliste ou non ;

Attendu qu'en se déterminant ainsi, par des motifs impropres à caractériser en quoi l'expérience professionnelle acquise par M. X..., qui alléguait avoir occupé un poste d'ingénieur dans le domaine de l'industrie automobile, aurait pu lui permettre de se livrer à une telle appréciation, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Et sur le troisième moyen : (non-reproduit)

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs : CASSE ET ANNULE

Commentaire : dans une affaire précédente (Com., 4 octobre 2011), un franchisé avait demandé la nullité du contrat sur le fondement de l'article 1110 ancien du Code civil (art. 1132 nouv.). Plus précisément, il invoquait une erreur sur la rentabilité de l'activité entreprise en s'appuyant sur la différence importante entre les chiffres prévisionnels, contenus dans un document précontractuel confectionné par le franchiseur, et les résultats réels de son activité une fois le contrat signé. La Cour de cassation avait cassé, pour manque de base légale, l'arrêt d'appel qui avait rejeté cette demande au motif que les juges du fond auraient dû rechercher si le consentement du franchisé avait été déterminé par une erreur substantielle sur la rentabilité de l'activité entreprise.

Cet arrêt n'était pas sans susciter l'étonnement. Traditionnellement, en effet, la jurisprudence n'admet pas l'erreur sur la rentabilité comme cause de nullité en raison du fait que cette erreur n'est qu'une forme d'erreur directe sur la valeur. Est-ce à dire que la Cour de cassation, par cet arrêt, opérait un revirement de jurisprudence et que par la suite toutes les erreurs directes sur la valeur permettraient d'obtenir la nullité sur le fondement de 1110 ancien du Code civil (art. 1132 nouv.) ? Sans doute pas car l'arrêt est inédit. En réalité, cette solution se justifie probablement par les particularités du contrat de franchise pour lequel il est possible de considérer la rentabilité de « l'affaire » comme un élément objectivement essentiel puisque celui qui s'affilie à un réseau de franchise le fait précisément dans le dessein de réduire l'aléa relatif à la rentabilité de l'exploitation d'un fonds de commerce.

La règle selon laquelle le franchisé peut utilement invoquer l'article 1110 ancien du Code civil (art. 1132 nouv.) en cas d'erreur sur la rentabilité de l'activité entreprise connaît toutefois deux limites.

Tout d'abord, la Cour de cassation avait énoncé, dans des arrêts précédents, que, si les mauvais résultats de l'entreprise résultent d'une faute de gestion du franchisé (v. par ex. : Com., 12 juin 2012) ou encore s'expliquent par des événements extérieurs à l'activité (v. not. Com., 1er octobre 2013 : inondation et conditions climatiques défavorables alors que l'activité est à forte saisonnalité) alors l'écart entre les prévisions et les résultats ne peut-être considéré comme constitutif d'une erreur, vice du consentement.

Ensuite, par l'arrêt rapporté, la Cour de cassation semble considérer que l'erreur ne peut être davantage invoquée lorsque l'expérience professionnelle acquise par le franchisé dans le domaine de la franchise lui permettait de se rendre compte du caractère irréaliste des prévisions.

On relèvera que l'article 1136 nouveau du Code civil consacre désormais expressément l'indifférence de l'erreur sur la valeur. La solution retenue par la Cour de cassation dans cet arrêt pourrait toutefois être maintenue sous l'empire des textes nouveaux. En effet, l'article 1136 nouveau précise que l'erreur sur la valeur n'est indifférente que tant qu'elle ne résulte pas d'une erreur sur les qualités essentielles de la prestation. Par ailleurs, l'article 1133 nouveau du Code civil définit les qualités essentielles de la prestation comme celles qui ont été expressément ou tacitement convenues et en considération desquelles les parties ont contracté. Rien n'empêcherait donc, au regard de cette définition, de considérer la rentabilité économique comme une qualité essentielle du contrat de franchise, qualité tacitement convenue entre les parties, de sorte qu'une erreur sur une telle qualité pourrait justifier l'annulation du contrat.

Erreur sur la constructibilité immédiate d'un terrain

Document 4 : Cass. 3^e Civ., 12 juin 2014 (pourvoi n°13-18.446), FS-P+B, **

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rouen, 23 janvier 2013), que le 27 novembre 2008, les époux X... ont vendu à M. Y... et Mme Z... (les consorts Y...) un terrain destiné à la construction d'une maison d'habitation ; que le permis de construire délivré aux acquéreurs le 13 octobre 2008 a été retiré le 5 janvier 2009 en raison de la suspicion de la présence d'une cavité souterraine ; que les consorts Y... ont assigné le notaire et les époux X... en annulation de la vente et en réparation du préjudice subi ;

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt d'accueillir les demandes des consorts Y..., alors, selon le moyen

1°/ que la rétroactivité est sans incidence sur l'erreur, qui s'apprécie au moment de la conclusion du contrat ; que la parcelle vendue était constructible à la date de la signature de l'acte, le 27 novembre 2008 ; que la cour d'appel qui a déduit du caractère rétroactif du retrait du permis de construire intervenu postérieurement à la vente, le 5 janvier 2009, que l'erreur sur la constructibilité immédiate du terrain existait au moment de la formation du contrat, pour prononcer la nullité de celui-ci, a violé l'article 1110 du code civil ;

2°/ que l'erreur s'apprécie au moment de la formation du contrat ; que la cour d'appel, qui a constaté que le retrait du permis de

construire était intervenu à la suite d'une suspicion de cavité souterraine et que cette suspicion avait été mise en évidence postérieurement à la vente, n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations en retenant, pour statuer comme elle l'a fait, que la cause du retrait de permis de construire préexistait à la vente, et a violé l'article 1110 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la constructibilité immédiate du terrain était un élément déterminant du consentement des acquéreurs et constaté que le risque lié à la présence d'une cavité souterraine existait à la date de la vente, la cour d'appel a pu en déduire que la décision de retrait du permis n'avait fait que prendre en compte la réalité de ce risque empêchant les acquéreurs de construire et que la vente était nulle ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Commentaire : les faits ayant donné lieu à la décision sont relativement simples. Un terrain destiné à la construction d'une maison d'habitation avait fait l'objet d'un acte de vente conclu en novembre 2008, un permis de construire ayant été accordé en octobre 2008. Une fois le contrat formé, les acquéreurs s'étaient vus retirer le permis de construire, en janvier 2009. Se trouvant dans l'impossibilité de réaliser les projets envisagés, les acquéreurs ont alors assigné le notaire ainsi que les vendeurs en annulation de la vente et en réparation du préjudice subi.

Par un arrêt en date du 23 janvier 2013, la cour d'appel de Rouen a accueilli les demandes des acquéreurs et prononcé, notamment, l'annulation du contrat de vente sur le fondement de l'erreur commise par les acquéreurs sur la constructibilité immédiate du terrain. Les vendeurs ont alors formé un pourvoi en cassation en soutenant que la rétroactivité de la décision administrative de retrait du permis de construire est sans incidence sur l'erreur commise, laquelle s'apprécie au jour de la formation du contrat. Or à ce jour, l'erreur n'existait pas, puisque les acquéreurs du terrain bénéficiaient alors d'un permis de construire.

Aussi cette argumentation soulevait-elle la question de savoir si le retrait rétroactif d'un permis de construire, postérieurement à la formation d'un contrat de vente, était de nature à entacher ce contrat d'erreur sur la constructibilité du terrain.

La Cour de cassation répond à cette question en relevant que « *la constructibilité immédiate du terrain était un élément déterminant du consentement des acquéreurs* » et que « *le risque lié à la présence d'une cavité souterraine existait à la date de la vente* », ce dont la cour d'appel a pu déduire que « *la décision de retrait du permis n'avait fait que prendre en compte la réalité de ce risque empêchant les acquéreurs de construire et que la vente était nulle* ».

Cet arrêt est riche de plusieurs enseignements.

Premier enseignement : en énonçant que « *la constructibilité immédiate du terrain était un élément déterminant du consentement des acquéreurs* », la troisième chambre civile de la Cour de cassation ne fait que confirmer la manière dont la jurisprudence appréhende classiquement l'objet de l'erreur. Plus précisément, c'est parce que le terrain vendu - dans cette affaire - ne remplissait pas l'usage auquel le destinaient les acquéreurs que la nullité de la vente est prononcée. Autrement dit, la Cour de cassation applique une conception subjective de la substance : ce n'est pas sur la matière du terrain (conception objective) que l'acquéreur s'est mépris, mais sur une de ses qualités essentielles (conception subjective), à savoir sa constructibilité. Encore faut-il noter que la Cour de cassation énonce que l'élément déterminant du consentement, en l'occurrence, n'est pas tant « *la constructibilité* » – qu'elle vise habituellement comme qualité substantielle manquante dans ce genre de contentieux (par exemple : Civ. 1^{ère}, 1^{er} juin 1983 ; Civ. 3^{ème}, 8 octobre 2003 ; Civ. 3^{ème}, 28 janvier 2009) – que « *la constructibilité immédiate* ». Sans doute cette nuance s'explique-t-elle pour des raisons propres à l'espèce. Le terrain avait en effet été déclaré inconstructible par le retrait du permis de construire à la suite d'une suspicion de cavité souterraine. La cavité souterraine n'étant pas certaine, il existait simplement un risque qui pouvait être levé dans un avenir plus ou moins lointain. Cependant, comme les acquéreurs avaient montré un certain empressement à construire en déposant et obtenant un permis de construire avant la conclusion définitive de la vente, la Cour de cassation, pour bien établir l'erreur sur la substance, prend soin de souligner que la raison déterminante de l'engagement des acquéreurs était la constructibilité immédiate, de sorte que l'éventuelle disparition du risque à l'avenir était une donnée indifférente à la solution juridique.

Deuxième enseignement : si la constructibilité immédiate du terrain vendu est un élément déterminant du consentement des acquéreurs, il reste à savoir comment se définit cette constructibilité. En effet, il est nécessaire d'identifier précisément ce que recouvre la notion de constructibilité pour apprécier l'existence d'une erreur sur cette qualité. Dans une première approche, il est possible de définir la constructibilité comme l'aptitude d'un terrain à former l'assiette de constructions réalisées par l'homme. Cependant, dans une approche plus approfondie, la question se pose de savoir ensuite si cette aptitude doit être appréciée d'un point de vue juridique ou matériel. En d'autres termes, la constructibilité ou l'inconstructibilité d'un terrain est-elle le fait de la loi, *lato sensu*, ou le fait de données naturelles ? À première vue, on pourrait penser qu'il s'agit d'une notion purement juridique, car un acte juridique est nécessaire pour déterminer si l'homme a le *droit* ou non de construire sur un terrain. Pourtant, ce n'est pas une telle conception juridique de la constructibilité que retiennent les juges dans l'arrêt commenté. Certes, le litige est né en raison du retrait d'un permis de construire, mais précisément, ce n'est pas ce retrait qui a motivé la décision de la Haute juridiction de retenir une erreur au moment de la formation du contrat. En effet, le retrait du permis (donnée juridique) n'était qu'une conséquence d'une réalité matérielle : la suspicion de la présence d'une cavité souterraine. En ce sens, la cour d'appel a relevé que « *la décision de retrait du permis n'avait fait que prendre en compte la réalité [du] risque [lié à la présence d'une cavité souterraine] empêchant les acquéreurs de construire* ». La Cour de cassation a approuvé cette déduction au terme d'un contrôle léger de légalité (ce que marque la formule « *a pu en déduire* »), ce qui signifie que la cour d'appel a tiré une conséquence juridique de ses constatations de fait qui était possible, mais qui aurait pu tout aussi bien être différente, sans pour autant encourir la critique. Manifestement, il ne s'agit donc pas d'un arrêt de principe. Néanmoins, il en ressort indubitablement que la Cour de cassation admet, fût-ce sans l'approuver franchement, que l'inconstructibilité puisse être caractérisée à raison de données matérielles, naturelles, avant même d'être constatée par une décision juridique. Elle admet donc que l'inconstructibilité puisse être conçue de manière, non pas juridique, mais simplement matérielle.

Troisième enseignement : L'erreur est en effet une discordance entre la croyance erronée de l'une des parties et la réalité. Or la jurisprudence, depuis le premier arrêt Poussin (Civ. 1^{ère}, 22 février 1978 ; v. aussi Civ. 1^{ère}, 11 octobre 1989 ; Civ. 1^{ère}, 13 janvier

1998), admet que la réalité qui sert de point de comparaison à la conviction déçue peut être incertaine sans que cela fasse obstacle à l'annulation pour erreur sur la substance. Il en va ainsi dans l'arrêt rapporté. En l'espèce, le permis de construire avait été retiré à la suite du diagnostic d'une suspicion de cavité souterraine. Ce n'est donc pas dire que la cavité existait, empêchant par là-même la construction sur le terrain, mais seulement qu'un risque de présence de cavité avait été établi, de sorte que la prudence imposait de ne pas autoriser la construction sur le terrain. Autrement dit, il y avait bien discordance entre la croyance des *errans* et la réalité : les acquéreurs étaient certains que le terrain était immédiatement constructible (puisqu'ils avaient obtenu un permis de construire) alors qu'il existait en réalité un risque que le terrain soit inconstructible, à raison de la présence possible d'une cavité. Quatrième enseignement : la décision commentée confirme également les solutions dégagées par les juges lorsqu'il s'agit de déterminer la date d'appréciation de l'erreur. C'est à l'occasion du second arrêt Poussin (Civ. 1ère, 13 décembre 1983) que la Cour de cassation a fixé sur ce point sa jurisprudence. Si la conviction de l'*errans* doit s'apprécier lors de la formation du contrat, puisque c'est à ce jour que doit être établie la réalité du vice, rien n'empêche cependant de prendre en compte des éléments postérieurs à la formation du contrat pour déterminer ce qu'était la réalité à ce jour. En l'espèce, la suspicion de cavité avait été mise en évidence après la conclusion du contrat alors que les acquéreurs étaient certains, au jour de leur engagement, de la constructibilité immédiate du terrain. Au moment de la conclusion de la vente, il y avait donc bien discordance entre la conviction des *errans* et la réalité telle que révélée ultérieurement.

Cinquième enseignement : parce qu'elle est un vice de formation du contrat, la croyance erronée s'apprécie nécessairement au moment de la rencontre des volontés. En conséquence, lorsqu'une qualité substantielle disparaît postérieurement à la formation du contrat, elle ne saurait affecter le contrat valablement formé. Autrement dit, il faut distinguer entre la modification ultérieure de la chose, qui exclut le vice du consentement, et la révélation postérieure de l'existence ou de l'absence d'une qualité de la chose, qui autorise quant à elle l'annulation. Or, la question se pose de savoir ce qu'il advient lorsqu'une telle qualité disparaît, certes postérieurement à la formation, mais surtout de manière rétroactive, de sorte qu'elle est fictivement considérée comme n'ayant jamais existé, pas même au moment de la rencontre des volontés. Dans ce débat, la Cour de cassation a finalement jugé, dans un arrêt de principe, que « *la rétroactivité est sans incidence sur l'erreur, qui s'apprécie au moment de la conclusion du contrat* » (Civ. 3e, 23 mai 2007 ; v. aussi Civ. 3e, 26 mai 2004). Elle en avait alors déduit qu'une vente ne pouvait être annulée pour erreur en raison de la disparition rétroactive, postérieure à sa formation, du permis de construire qui avait rendu le terrain constructible au moment de la vente. Autrement dit, s'il peut y avoir une certaine rétroactivité dans la découverte de l'erreur, il n'en va pas de même pour sa naissance dès lors que les données initiales étaient objectivement exactes. C'est précisément cette solution de principe sur laquelle s'appuyait le demandeur au pourvoi pour contester la solution de la cour d'appel. Or, pour éviter ce débat, les défendeurs au pourvoi ont astucieusement fait valoir que la solution de la cour d'appel se justifiait par une conception matérielle de la notion de constructibilité. La constructibilité tenant effectivement à des données naturelles permettant l'édification de constructions, et non à la décision administrative accordant un permis de construire, la qualité essentielle du terrain ne pouvait donc aucunement disparaître rétroactivement par l'effet du retrait du permis de construire puisque c'est dès la rencontre des volontés qu'elle était inexistante en raison d'une suspicion sur la présence d'une cavité souterraine. Et en jugeant ainsi que la cour d'appel avait pu retenir une telle conception matérielle de la constructibilité, la Cour de cassation a manqué une occasion de confirmer sa propre jurisprudence. Dans des situations d'espèce sensiblement identiques, la Cour de cassation a effectivement rendu deux solutions diamétralement opposées (en excluant la nullité en 2007, mais en l'admettant en 2014), sans pour autant se déjuger puisque l'argumentation retenue est différente d'un arrêt à l'autre. On ne saurait donc, de toute évidence, voir dans la décision rapportée un quelconque revirement.

Erreur sur la substance et aléa

Document 5 : Cass. 1^{re} Civ., 28 mars 2008 (pourvoi n°06-10.715), FS-P+B, **

Sur le premier moyen, pris en ses deux premières branches :

Vu les articles 1109 et 1110 du code civil ;

Attendu que le 10 septembre 1984, Daniel X..., agissant pour le compte de la société du même nom, a acquis auprès de Mme Y..., au prix de 300 000 dollars US, un portrait de Claude Monet réalisé par John Singer Sargent ; que le 13 mai 1985, la société X... a assigné la venderesse en nullité de la vente pour erreur sur la substance, trois experts, spécialistes des œuvres du peintre américain, ayant émis des doutes sur l'authenticité de l'œuvre ; que par acte du 11 mars 1986, les parties ont signé une transaction confirmant la vente à moitié prix du tableau attribué à Sargent par sa propriétaire, celle-ci prenant acte de l'intention de la société d'en faire donation à l'Académie des beaux-arts pour être exposé au musée Marmottan ; qu'en 1996, Mme Y... constatait que le tableau avait été inséré dans la nouvelle édition du catalogue raisonné des œuvres de Monet, publié par l'Institut X... et rédigé par Daniel X..., comme étant un autoportrait du peintre ; qu'elle a alors assigné les susnommés en annulation de la vente et de la transaction pour erreur sur la substance et pour dol ; que l'arrêt attaqué l'a déboutée de ses demandes ;

Attendu que pour rejeter la demande en nullité pour erreur sur la substance l'arrêt énonce que le doute apparu sur la paternité de l'œuvre en raison du refus de trois experts d'attribuer celle-ci à Sargent justifiait l'acceptation de Mme Y... de rembourser la moitié du prix à l'acquéreur, lequel avait accepté de s'en dessaisir au profit de l'Académie des beaux-arts ; qu'en confirmant la vente intervenue alors que l'attribution à Sargent était incertaine, les parties étaient convenues de ne pas faire de cette attribution une qualité substantielle du bien et qu'ayant accepté l'aléa sur l'auteur du tableau objet de la vente Mme Y... ne pouvait prétendre avoir contracté dans la conviction erronée que le tableau ne pouvait pas être de la main de Claude Monet, l'attribution à ce peintre, intervenue postérieurement n'étant en rien exclue ; qu'au surplus, la preuve qu'il s'agirait d'une œuvre de Claude Monet n'est pas rapportée, le seul fait que le tableau ait été attribué à ce peintre pour la première fois dans la réédition de 1996 du catalogue raisonné qui lui a été consacré étant insuffisant en l'absence de toute étude critique et certains jugeant cette attribution peu convaincante tant au point de vue formel qu'au point de vue historique puisqu'elle ne figurait pas dans l'inventaire de la succession du peintre ;

Qu'en se déterminant ainsi, sans expliquer en quoi la réduction du prix n'était pas exclusive de l'attribution possible du tableau à un peintre d'une notoriété plus grande que celle de Sargent, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;
PAR CES MOTIFS, et sans qu'il soit besoin de statuer sur les autres griefs : CASSE ET ANNULE,

Commentaire : l'arrêt du verrou de Fragonard avait posé de manière générale que l'aléa chasse la nullité pour erreur. L'arrêt rapporté énonce, de manière plus subtile, que l'aléa accepté dans une convention n'est pas un obstacle à l'annulation pour erreur sur la substance à condition d'établir une inadéquation entre l'aléa entré dans le champ contractuel et l'aléa existant dans la réalité. En l'espèce, l'errans avait accepté qu'une œuvre puisse être d'un peintre de moindre notoriété que Sargent et il est décidé que cela n'entraîne pas acceptation que l'œuvre puisse être d'un peintre d'une plus grande notoriété (en l'occurrence Monet). Il y avait donc erreur, puisque l'aléa entré dans le champ contractuel (l'œuvre pouvait être d'un peintre de moindre notoriété) était en inadéquation avec l'aléa existant en réalité (l'œuvre pouvait être d'un peintre d'une plus grande notoriété).

Le principe selon lequel l'aléa chasse l'erreur est désormais consacré à l'article 1133 alinéa 3 nouveau du Code civil qui dispose que l'acceptation d'un aléa sur une qualité de la prestation exclut l'erreur relative à cette qualité. Cette nouvelle disposition n'exclut pas, toutefois, que la Cour de cassation maintienne la solution retenue dans cet arrêt. En vertu de ce texte, il faut en effet, pour que l'aléa chasse l'erreur, qu'erreur et aléa portent sur la même qualité. Or, en l'espèce, l'aléa portait sur la possibilité que l'œuvre puisse être d'un peintre de moindre notoriété tandis que l'erreur portait sur le fait que l'œuvre était finalement d'un peintre de plus grande renommée. Erreur et aléa ne portant pas sur la même qualité, le contrat pourrait toujours être annulé sous l'empire des nouveaux textes.

Document 6: Cass. 3^e Civ., 13 novembre 2014 (pourvoi n°13-24.027), FS-P+B+ R, **

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Angers, 11 juin 2013), que le 9 février 2006, M. et Mme X... ont acheté à Mme Y... un terrain pour construire ; que selon le certificat d'urbanisme du 22 novembre 2005, seule une partie du terrain était constructible, le reste de la parcelle se trouvant en zone inondable ; que le 1^{er} août 2007, l'autorité administrative a refusé l'autorisation de construire sur le terrain au motif qu'il avait été classé dans sa totalité en zone inconstructible dans le cadre du plan de prévention des risques naturels d'inondation du 20 avril 2006 ; que M. et Mme X... ont assigné Mme Y... en annulation de la vente et en paiement de diverses sommes ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande d'annulation de la vente fondée sur l'erreur, alors, selon le moyen :

1°/ que si, en vertu de l'arrêté préfectoral du 20 avril 2006, le terrain a été classé comme inconstructible à raison de sa submersibilité, l'arrêté préfectoral n'a fait que constater, après enquête, une exposition du terrain au risque d'inondation préexistante à l'arrêté dès lors qu'il est constant que les caractéristiques du terrain n'ont pas été modifiées ; qu'en s'abstenant de rechercher si, indépendamment de la date d'entrée en vigueur de l'arrêté du 20 avril 2006, la vente n'a pas été le siège d'une erreur, dans la mesure où le terrain, à raison de sa submersibilité, ne pouvait être raisonnablement affecté à l'édification d'une construction, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 1110 du code civil ;

2°/ que la circonstance qu'une enquête était en cours, en vue de définir les zones submersibles et d'arrêter les surfaces inconstructibles, ne pouvait à elle seule révéler une erreur inexcusable de la part de M. et Mme X..., dès lors que ceux-ci pouvaient légitimement considérer qu'à supposer que le terrain soit concerné par l'arrêté à venir, il ne le serait, la propriétaire actuelle mettant le terrain en vente comme terrain à bâtir, que pour partie ; qu'en retenant, dans ces circonstances, une erreur inexcusable, s'agissant de personnes non averties et non professionnelles, les juges du fond ont violé l'article 1110 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que M. et Mme X... ne pouvaient ignorer l'enquête publique ordonnée dans le cadre de la révision du plan de prévention des risques naturels d'inondation et avaient accepté d'acquiescer en toute connaissance de cause un terrain partiellement inondable, donc partiellement inconstructible et exactement retenu qu'ils ne pouvaient invoquer une décision administrative postérieure à la vente classant le terrain intégralement en zone inconstructible pour justifier leur demande d'annulation du contrat pour erreur sur la substance, l'extension de l'inconstructibilité à toute la surface du terrain et le refus de délivrance du permis de construire n'étant pas inéluctables au jour de la vente, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

Sur le deuxième moyen : (non-reproduit)

Sur le troisième moyen : (non-reproduit)

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Commentaire : des époux acquièrent un terrain dans le but d'y édifier une construction, étant entendu que seule une partie de la parcelle est constructible, le reste se trouvant classé en zone inondable. Néanmoins, à l'époque de la vente, une enquête publique sur la submersibilité de la zone où se trouve le terrain était en cours ; enquête dont les conclusions - rendues postérieurement à la vente - ont amené les autorités administratives à déclarer l'ensemble de la parcelle inconstructible. Les acquéreurs ont alors assigné la venderesse en annulation pour erreur. Déboutés par les juges du fond, ils ont formé un pourvoi en cassation en soutenant principalement que l'arrêté n'avait fait que constater la totale inconstructibilité du terrain qui, en réalité, préexistait à la vente.

Ce pourvoi, inspiré de la solution de l'arrêt du 12 juin 2014 (v. le commentaire ci-dessus), est logiquement rejeté par la Cour de cassation au terme d'une double argumentation.

Tout d'abord, la Haute juridiction fait valoir que les époux, au jour de la vente, connaissaient l'enquête en cours et que de cette connaissance découlait nécessairement un doute sur la pérennité de la constructibilité d'une partie du terrain exclusif de toute erreur. Autrement dit, la Haute juridiction applique ici sa jurisprudence bien établie selon laquelle l'aléa accepté chasse l'erreur.

Mais encore fallait-il que l'inconstructibilité ne soit pas certaine et révélée au jour de la vente. En effet, dans ce cas, l'erreur serait réapparue puisqu'il y aurait eu alors discordance, au moment de la vente, entre la croyance des acquéreurs (le terrain sera peut-être déclaré, à l'avenir, totalement inconstructible) et la réalité (il est d'ores et déjà établi, au jour de vente, que le terrain est totalement inconstructible). En d'autres termes, pour que l'aléa chasse l'erreur, encore faut-il que la réalité au jour de l'acte soit incertaine. Et c'est pour conjurer cet argument que la Cour de cassation énonce que *"l'extension de l'inconstructibilité à toute la surface du terrain et le refus de délivrance du permis de construire n'étaient pas inéluctables au jour de la vente"*. On notera que cet arrêt a fait l'objet d'une publication dans le rapport annuel de la Cour de cassation.

Erreur sur un motif extérieur à l'objet du contrat

Document 7: Cass. Civ. 3^e, 14 décembre 2017 (pourvois n°16-24.096 ; 16-24.108), inédit, *

Joint les pourvois n° X 16-24. 096 et K 16-24. 108 ;

Sur la recevabilité du pourvoi n° K 16-24. 108, examinée d'office après avis donné aux parties conformément à l'article 1015 du code de procédure civile :

Vu l'article 414 du code de procédure civile ;

Attendu qu'une partie n'est admise à se faire représenter que par une seule des personnes, physiques ou morales, habilitées par la loi ;

Attendu que, le 19 septembre 2016, M. Y..., représenté par la SCP Zribi et Texier, avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de cassation, a formé un pourvoi en cassation contre un arrêt rendu le 15 décembre 2015 par la cour d'appel de Besançon et enregistré sous le n° X 16-24. 096 ; que, le 19 septembre 2016, représenté par un autre avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de cassation, la SCP Lyon-Caen et Thiriez, il a formé un second pourvoi contre la même décision, enregistré sous le n° K 16-24. 108 ;

D'où il suit que ce second pourvoi, formé au nom de la même personne agissant en la même qualité, n'est pas recevable ;

Sur le pourvoi n° X 16-24. 096 :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Besançon, 15 décembre 2015), que, le 19 décembre 2005, la société Ixia a vendu à M. et Mme X...un bien immobilier, par l'entremise de M. Y..., conseiller en gestion de patrimoine ; qu'à la suite d'un redressement fiscal en raison du défaut de location de l'appartement, M. et Mme X...ont assigné la société Ixia en nullité de la vente pour vice du consentement et M. Y...en responsabilité pour manquement à son obligation d'information et de conseil ;

Sur le premier moyen :

Vu l'article 1110 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Attendu que, pour prononcer la nullité de la vente, l'arrêt retient qu'en l'absence d'intentionnalité démontrée, la société Ixia a laissé croire à M. et Mme X...que l'appartement qu'ils se proposaient d'acquérir disposait d'un potentiel locatif suffisant pour leur permettre de réussir une opération de défiscalisation et que M. Y...et la société Ixia ont contribué à la commission, par M. et Mme X..., d'une erreur sur une qualité substantielle de la chose vendue ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'erreur sur un motif du contrat extérieur à l'objet de celui-ci n'est pas une cause de nullité de la convention, quand bien même il aurait été déterminant, en l'absence d'une stipulation expresse le faisant entrer dans le champ contractuel et l'érigeant en condition du contrat, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le second moyen :

Vu l'article 624 du code de procédure civile ;

Attendu que la cassation sur le premier moyen entraîne la cassation par voie de conséquence des dispositions qui sont critiquées par ce moyen ;

PAR CES MOTIFS :

DÉCLARE IRRECEVABLE le pourvoi n° K 16-24.108 ; CASSE ET ANNULE

Commentaire : l'erreur est un vice du consentement qui justifie la nullité du contrat dans des cas très restreints visés par l'article 1132 nouveau du Code civil (art. 1110 anc.). Plus précisément, l'erreur est source de nullité lorsque la fausse représentation de la réalité porte sur les qualités essentielles de la chose (dans l'erreur sur la substance) ou de la personne (dans l'erreur sur la personne). Hors de ces cas, l'erreur est indifférente.

Il en est ainsi de l'erreur sur un motif du contrat extérieur à l'objet de celui-ci. L'erreur sur le motif personnel, étranger à la substance de la chose ou de la personne, qui a animé l'un des contractant et l'a poussé à contracter, n'est pas une cause de nullité (art. 1135 nouv.).

Cette solution est une position classique de la jurisprudence (Civ. 1^{re}, 13 février 2001 ; Civ. 3^e, 24 avril 2003 : à propos de personnes ayant cru, à tort, pouvoir bénéficier d'avantages d'ordre fiscal ; Com. 11 avril 2012). Elle s'explique par le fait que si le droit prenait en compte tous les mobiles qui déterminent une personne à contracter, les contrats pourraient trop facilement être remis en cause et l'impératif de sécurité juridique serait par trop ébranlé.

Ensuite, la Cour de cassation, dont la position est désormais consacrée à l'article 1135 nouveau, réserve toute de même une hypothèse où l'erreur sur un motif extérieur au contrat est sanctionnée: c'est le cas lorsque les parties ont expressément fait du motif une condition du contrat. Dans cette hypothèse, si le contrat encourt la nullité, c'est parce que l'erreur porte non pas sur de simples mobiles, mais sur un élément que les parties ont fait entrer dans le champ contractuel, et qui est donc devenu une qualité substantielle de la chose objet du contrat. C'est cette solution que vient illustrer l'arrêt rapporté en rappelant que *« l'erreur sur un motif du contrat extérieur à l'objet de celui-ci n'est pas une cause de nullité de la convention, quand bien même il aurait été déterminant, en l'absence d'une stipulation expresse le faisant entrer dans le champ contractuel et l'érigeant en condition du contrat »*.

Document 8: Cass. Civ. 3^e, 21 décembre 2017 (pourvoi n°16-27.821), inédit, *

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 16 septembre 2016), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ. 7 avril 2015, pourvoi n° 14-13.738), que, le 20 mai 2011, M. X...a acheté un appartement à M. et Mme Y... ; que, soutenant avoir été victime de manœuvres dolosives exercées par les filles des vendeurs qui, lors de ses visites, demandaient de façon volontaire et systématique au responsable du bar situé au-dessous de l'appartement de réduire le volume sonore de la musique, il a assigné M. et Mme Y... et leurs filles, Mmes Aurore et Annabelle Y... , en annulation de la vente et paiement de dommages-intérêts ;

Attendu que M. X...fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'appartement était situé dans un quartier vivant de Paris, au-dessus d'un pub générateur de toute évidence de nuisances sonores, comme il avait pu le constater par la remise d'un compte-rendu d'assemblée générale, dans lequel il était noté de façon très explicite les nuisances sonores liées à la présence de cet établissement et les plaintes et procédures qu'il avait générées et qui n'étaient pas totalement réglées, et souverainement retenu qu'il n'était pas établi que les demandes faites par les filles des vendeurs au gérant du bar de réduire le volume sonore de la musique dans l'établissement durant les visites avaient eu un rôle déterminant du consentement de M. X...lors de l'acquisition de l'appartement, la cour d'appel, qui a procédé aux recherches prétendument omises et n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a pu en déduire que la demande d'annulation de la vente fondée sur le dol ne pouvait être accueillie ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Commentaire : ce n'est pas la première fois que la Cour de cassation a à statuer sur une action en nullité pour dol intentée par l'acquéreur d'un appartement situé au-dessus d'un bar. L'hypothèse est toujours la même : l'acquéreur d'un appartement a certes connaissance de l'existence du bar et des nuisances sonores qui peuvent en découler ; néanmoins, au moment des visites précédant l'achat, le vendeur demande au gérant du bar de réduire au minimum l'intensité du son dans l'établissement, afin que l'acquéreur ne puisse savoir les nuisances auxquelles il va réellement être confronté.

En 2015, la Cour de cassation avait cassé l'arrêt d'une Cour d'appel qui, pour rejeter la demande de l'acquéreur, avait fait valoir qu'en achetant un bien au-dessus d'un bar, il ne pouvait ignorer qu'il s'exposait à des nuisances sonores (Civ. 3^e, 7 avril 2015). Le raisonnement de la Cour de cassation est logique : elle reproche aux juges du fond de ne pas avoir recherché si en l'absence des manœuvres mises en œuvre par le vendeur, les acquéreurs auraient tout de même acquis l'appartement. Autrement dit, connaître les nuisances est une chose, connaître leur intensité en est une autre.

Dans l'arrêt rapporté, la Cour de cassation adopte la solution inverse. Non qu'elle revienne sur sa jurisprudence mais les circonstances sont différentes. Certes les manœuvres des filles du vendeur - qui s'étaient entendues avec le gérant du bar pour qu'il diminue l'intensité sonore de la musique dans son établissement - sont établies. Reste que certains documents remis à l'acquéreur, notamment un compte-rendu d'assemblée générale, indiquaient de façon très explicite les nuisances sonores et les plaintes et procédures qu'elles avaient générées et qui n'étaient pas totalement réglées, si bien que l'acquéreur avait une parfaite connaissance de la situation. Dès lors, les manœuvres des filles du vendeur n'ont pas eu de rôle déterminant du consentement de l'acquéreur, le dol n'est donc pas constitué.

Réticence dolosive

Document 9: Cass. Civ. 1^{re}, 25 janvier 2017 (pourvoi n° 15-29.205), inédit, *

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

(...)

Et sur la seconde branche du moyen :

Vu l'article 1116, devenu 1137 du code civil ;

Attendu que le dol peut être constitué par le silence d'une partie dissimulant à son contractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter ;

Attendu que, pour se prononcer comme il le fait, le jugement se borne à énoncer que les défauts du véhicule étaient apparents, visibles de l'extérieur, de sorte qu'il n'y avait ni vice caché ni réticence dolosive ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il appartenait au juge de rechercher si le silence du vendeur sur l'accident subi par le véhicule litigieux était destiné à tromper intentionnellement les acquéreurs et à les déterminer ainsi à conclure la vente, le tribunal a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE,

Commentaire : en l'espèce, un contrat de vente a été conclu relativement à un véhicule d'occasion dont les acquéreurs ont découvert, par la suite, qu'il avait été antérieurement accidenté. Ces derniers assignent alors le vendeur en indemnisation sur le fondement du dol. La Cour d'appel rejette leur demande en faisant valoir que les défauts du véhicule étaient apparents, visibles de l'extérieur, de sorte qu'il n'y avait ni vice caché, ni réticence dolosive. La solution peut se comprendre : si les défauts étaient

apparents, il n'y a pas eu de dissimulation et les acquéreurs pouvaient aisément en avoir connaissance. La Cour de cassation censure toutefois ce raisonnement, au visa de l'article 1116, « *devenu 1137 du code civil* ». Elle reproche à la Cour d'appel de n'avoir pas recherché « *si le silence du vendeur sur l'accident subi par le véhicule litigieux était destiné à tromper intentionnellement les acquéreurs et à les déterminer ainsi à conclure la vente* ». Autrement dit, il ne s'agissait pas tant de savoir si les parties étaient en mesure de connaître les défauts avant de conclure le contrat et donc de savoir si pesait ou non sur le vendeur une obligation d'information, que de déterminer si le vendeur avait volontairement cherché à les tromper. On peut se demander si, par cet arrêt, la Cour de cassation ne procède pas à une application anticipée de la réforme à un contrat conclu avant le 1^{er} octobre 2016. On sait, en effet, que traditionnellement, la Cour de cassation subordonne la réticence dolosive à l'existence d'une obligation d'information. En d'autres termes, pour qu'il y ait réticence dolosive, il faut que l'auteur de cette réticence ait intentionnellement tu une information qu'il savait déterminante pour l'autre partie et que cette dernière l'ait légitimement ignorée. L'ordonnance du 10 février 2016 a toutefois sensiblement élargi le domaine de la réticence dolosive. Aux termes de l'article 1137 nouveau du Code civil, il suffit désormais que l'une des parties ait intentionnellement dissimulé à l'autre une information dont il savait le caractère déterminant pour l'autre partie, peu important de savoir si l'ignorance de cette dernière était légitime. Or, dans cet arrêt, pour fonder sa décision, la Cour de cassation considère que « *le dol peut être constitué par le silence d'une partie dissimulant à son contractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter* », ce qui n'est rien d'autre que la nouvelle définition de l'article 1137.

Document 10: Cass. Com., 20 avril 2017, (pourvoi n°15-21.843), inédit, *

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Riom, 20 mai 2015), que le 25 février 2008, M. et Mme X... (les cédants) ont cédé à la société Y... participations (le cessionnaire) les actions qu'ils détenaient dans la société Constant Perret, laquelle était titulaire d'un bail commercial expirant le 30 décembre 2008 ; que le 22 mai 2008, le bailleur a notifié à la société Constant Perret un congé avec refus de renouvellement du bail ; qu'estimant que les cédants avaient été informés, avant la cession, de cette décision et qu'ils la lui avaient dissimulée, le cessionnaire les a assignés en réparation de ses préjudices sur le fondement du dol ;

Attendu que la société Y... participations fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes alors, selon le moyen :

1°/ que le dol peut être constitué par le silence d'une partie dissimulant à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter ; qu'en se fondant sur la circonstance inopérante que la société Y... participations ne pouvait ignorer qu'elle n'avait pas de droit acquis au renouvellement du bail, sans rechercher si, comme elle y était invitée, le cessionnaire des titres de la société Constant Perret n'avait pas été victime d'une réticence dolosive consistant, pour les cédants, à lui dissimuler que le renouvellement du bail était impossible en raison de la volonté du bailleur de reprendre la disposition des locaux loués à son terme, ce afin de créer la croyance erronée chez le cessionnaire que l'obtention du renouvellement du bail, qui avait fait l'objet d'une condition principale de la négociation des parties, lui était acquis ou, à tout le moins, possible, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1116 du code civil ;

2°/ qu'en ne recherchant pas, comme elle y était invitée, si les cédants ne s'étaient pas sciemment et déloyalement bornés à déclarer dans l'acte authentique de cession de titres que le bail prendrait fin au 31 décembre 2008, outre qu'aucun acte de régularisation du renouvellement du bail n'était intervenu, en s'abstenant volontairement d'y révéler les intentions du bailleur qu'ils connaissaient, de ne pas renouveler le bail, ce afin de tromper la confiance légitime du cessionnaire et créer la croyance erronée chez ce dernier, que l'obtention du renouvellement du bail, qui avait fait l'objet d'une condition principale de la négociation des parties, lui était acquis, ou à tout le moins possible, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1116 et 1134 du code civil ;

3°/ que l'erreur provoquée par le dol est nécessairement excusable ; qu'en jugeant que le cessionnaire des titres de la société Constant Perret ne pouvait ignorer qu'il n'avait pas de droit acquis au renouvellement du bail compte tenu des termes de l'acte de cession, de son assistance par un conseil spécialisé en droit des affaires, ainsi que du statut des baux commerciaux, impliquant la faculté du bailleur de donner congé au preneur avec offre d'indemnité d'éviction, et, à défaut, pour le cessionnaire, d'avoir interrogé le bailleur sur ses intentions et de s'être entouré des assurances nécessaires, sans rechercher, comme elle y était invitée, si la réticence dolosive invoquée par le cessionnaire n'était pas destinée à provoquer la croyance erronée chez ce dernier que le bail serait renouvelé à son terme, cette erreur étant nécessairement excusable, de sorte qu'il ne pouvait lui être opposé les motifs précités pour le débouter de ses demandes, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1116 du code civil ;

4°/ que la novation ne se présume pas ; qu'en retenant, par motifs éventuellement adoptés des premiers juges, que l'acte authentique de cession avait opéré novation des premiers avant-contrats conclu par les parties et ainsi exclu toute condition tenant à l'obtention de renouvellement du bail, qui figurait parmi les clauses essentielles du premier acte de la négociation des parties, sans constater la volonté expresse et non équivoque des parties de noveler le contrat et en particulier d'abandonner cette condition, ce que la société Y... participations contestait devant elle, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1723 du code civil ;

5°/ que le juge ne peut statuer par voie d'affirmation ; qu'il ne peut donc statuer sans viser ni analyser, même sommairement, les pièces et éléments de preuve sur lesquels il a fondé sa décision ; qu'en retenant, par motifs éventuellement adoptés des premiers juges, « qu'à l'évidence, la condition suspensive qui figurait dans le protocole d'accord initial n'était pas reprise en connaissance de cause de la part du cessionnaire », sans préciser sur quelle pièce elle se fondait, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

6°/ que la validité du consentement doit être appréciée au moment de la formation du contrat ; qu'en écartant l'existence d'un vice du consentement du cessionnaire, tirée de la réticence dolosive des cédants, aux motifs inopérants que, postérieurement à la vente, des tractations entre le cessionnaire et le bailleur étaient intervenues sur ce point, que le cessionnaire avait sollicité en référé la désignation d'un expert pour fixer le montant de l'indemnité d'éviction et que les actionnaires du cessionnaire, non parties à la cause, avaient décidé d'acquiescer le local en renonçant à cette indemnité, ce qui constituait un choix de gestion, sans rechercher si, ainsi que le soutenait la société Y... participations, elle n'avait connu l'intention du bailleur de ne pas renouveler le bail que par courrier de ce

dernier du 18 mars 2008, postérieurement à la conclusion de la cession et que cette procédure de référé, également postérieure à la cession, était indifférente à écarter l'existence d'un vice de son consentement lors de la conclusion du contrat de cession, outre qu'elle avait été contrainte de procéder à l'acquisition des locaux, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1116 et 1109 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'acte de cession indiquait que le bail d'une durée de 9 ans devait se terminer le 31 décembre 2008 et que les cédants avaient déclaré qu'aucun acte de renouvellement de bail n'avait été régularisé entre la société Constant Perret et le bailleur, l'arrêt retient que le cessionnaire n'a pu ignorer, compte tenu du statut des baux commerciaux, qu'il n'avait pas de droit acquis au renouvellement du bail et qu'il lui appartenait, en fonction de ces éléments, de s'entourer des assurances nécessaires auprès du bailleur qu'il n'avait pas pris soin d'interroger ; que, de ces constatations et appréciations, rendant inopérantes les recherches invoquées par les première, deuxième et troisième branches, dont elle a pu déduire l'absence de manquement des cédants à leur obligation pré-contractuelle d'information et l'absence de réticence dolosive, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ; que le moyen, inopérant en ses quatrième, cinquième et sixième branches qui critiquent des motifs surabondants, n'est pas fondé pour le surplus ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Commentaire : par cet arrêt, la Chambre commerciale de la Cour de cassation rappelle que l'existence d'une obligation d'information suppose, notamment, une ignorance légitime du créancier de l'obligation. En l'occurrence des cessionnaires se plaignaient de ce que le cédant ne les avait pas informés que le bail commercial dont bénéficiait la société qu'ils avaient acquise ne devait pas être renouvelé à son terme et demandaient, dès lors, la nullité du contrat pour dol. La Cour de cassation approuve la Cour d'appel d'avoir rejeté leur demande au motif que compte tenu du statut des baux commerciaux, qui ne garantit pas le renouvellement du bail, les cessionnaires auraient dû eux-mêmes s'informer auprès du bailleur. Dès lors, en l'absence d'obligation d'information, aucune réticence dolosive ne peut être relevée à l'encontre du cédant.

On relèvera que par un arrêt du 25 janvier 2017, la première Chambre civile avait semblé remettre en cause le lien entre obligation d'information et réticence dolosive, n'exigeant plus qu'un silence ayant pour but de tromper le cocontractant, indépendamment de savoir si ce dernier avait légitimement ignoré l'information. Ce faisant, il semblait qu'elle entendait mettre en œuvre de manière anticipée le nouvel article 1137 du Code civil. La Chambre commerciale, dans cet arrêt, choisit clairement de maintenir la jurisprudence classique de la Cour de cassation antérieurement à la réforme, en exigeant, pour caractériser une réticence dolosive, un manquement à une obligation d'information.

Dol et caractère déterminant

Document 11: Cass. Com., 24 mai 2017 (pourvoi n°15-20.213), inédit, *

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 19 mai 2015), que M. X..., dirigeant de trois sociétés, chacune concessionnaire de véhicules, a conclu avec la société Automobiles Peugeot un contrat portant sur la cession de ses actions avec une clause de détermination du prix, les comptes des trois sociétés devant faire l'objet d'un audit confié au cabinet Befec Price Waterhouse, expert indépendant, en vue de la détermination du prix de cession ; que Mme X..., gérante de la société Roma, elle-même propriétaire de deux ensembles immobiliers donnés à bail à deux des trois sociétés, a consenti à la société Automobiles Peugeot une promesse unilatérale de vente d'un terrain sous la condition suspensive de la cession des actions ; que reprochant à la société Automobiles Peugeot des manoeuvres frauduleuses afin de le contraindre à vendre à vil prix ses actions, M. X...a déposé plainte avec constitution de partie civile pour escroquerie et extorsion de fonds ; que, par un jugement définitif du 15 février 2007, le tribunal correctionnel de Paris a renvoyé les employés de la société Automobiles Peugeot des fins de la poursuite ; qu'invoquant le défaut d'impartialité du cabinet d'audit et s'estimant victimes d'un dol, M. et Mme X...et la société Roma ont assigné la société Automobiles Peugeot en annulation de la cession des actions, subsidiairement, en résolution de cette cession et, plus subsidiairement, en paiement de dommages-intérêts ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. et Mme X...et la société Roma font grief à l'arrêt de rejeter leur demande d'annulation du contrat de cession d'actions alors, selon le moyen :

(...)

4°/ que le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté ; qu'en déboutant M. et Mme X...et la société Roma de leur demande de nullité fondée sur l'existence d'un dol commis par la société Automobiles Peugeot, sans rechercher, ainsi qu'elle y avait été invitée, si la démarche entreprise par cette dernière, consistant à avoir demandé à l'établissement bancaire SOFIB de dénoncer les concours bancaires dont bénéficiait M. X...depuis 1974 dans le seul but de conduire celui-ci à signer le contrat de cession litigieux, ne constituait pas une manoeuvre dolosive, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1116 du code civil ;

5°/ que le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté ; qu'en affirmant que la démarche entreprise par le directeur de la société Automobiles Peugeot auprès de l'établissement bancaire SOFIB pour solliciter la suppression des concours bancaires accordés à M. X...ne pouvait s'analyser « en un élément de contrainte », à savoir une « violence économique », sans rechercher si elle ne constituait pas, à tout le moins, une manoeuvre dolosive susceptible d'avoir vicié le consentement de ce dernier, la cour d'appel a derechef privé sa décision de base légale au regard de l'article 1116 du code civil ;

6°/ que le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté ; que le dol s'apprécie in concreto ; qu'en affirmant que la décision de la banque de supprimer les concours bancaires accordés à M. X...était « techniquement, financièrement et juridiquement justifiée », sans expliquer en quoi, indépendamment du caractère éventuellement justifié de cette décision, celle-ci n'avait pas, en

l'espèce, été prise en fonction des seules instructions données par la société Automobiles Peugeot dont le but avoué-et relevé par la cour d'appel elle-même-était précisément de « faire pression » sur M. X...afin qu'il accepte de céder ses actions à un prix dérisoire, la cour d'appel a insuffisamment motivé sa décision et violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu, en premier lieu, qu'après avoir rappelé les faits allégués par M. et Mme X...au soutien de leur grief de défaut d'impartialité du cabinet Befec Price Waterhouse en raison notamment d'une lettre de mission dont le prérapport faisait état et que lui aurait adressée la société Automobiles Peugeot, l'arrêt retient qu'aucun de ces faits ne caractérise le défaut d'indépendance ou d'impartialité reproché au cabinet de commissariat aux comptes, ni une collusion entre ce cabinet et la société Automobiles Peugeot ; que de ces constatations et appréciations souveraines, et abstraction faite des motifs surabondants critiqués par les première et troisième branches, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a pu déduire que la demande d'annulation de la cession résultant de l'indétermination du prix du fait de l'absence de neutralité du tiers arbitre n'était pas fondée ;

Et attendu, en second lieu, que l'arrêt retient que les discussions relatives à une cession se sont engagées entre la société Automobiles Peugeot et M. X...à une époque où le résultat d'exploitation des sociétés du groupe X...s'était fortement dégradé et où elles étaient en état de cessation des paiements ; qu'il constate, encore, qu'une procédure d'alerte avait été déclenchée par le commissaire aux comptes le 13 décembre 1996, soit antérieurement à la suppression des lignes de crédits bancaires, et qu'au 31 décembre 1996, le groupe X...avait perdu toute indépendance financière et devait faire face à une insuffisance de trésorerie nette voisine de 6 millions de francs ; qu'il retient, enfin, que M. X...pensait trouver avantage à une éventuelle cession en évitant une déclaration de cessation des paiements et l'ouverture d'une procédure collective ainsi que la mise en œuvre des sûretés et garanties qu'il avait personnellement consenties aux établissements bancaires qui finançaient ses sociétés ; qu'ayant ainsi souverainement estimé que M. X...s'était déterminé à accepter la cession pour des raisons autres que celle invoquée comme constitutive d'un dol, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a légalement justifié sa décision ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen :

(...)

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Commentaire : cet arrêt est une illustration de ce que, pour être caractérisé, le dol suppose d'avoir été déterminant du consentement de la victime. Autrement dit, il faut établir qu'en l'absence de manœuvres dolosives, la victime n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions substantiellement différentes. En l'espèce, un contrat de cession d'actions avait été conclu, étant entendu que le prix de la cession avait été déterminé par un tiers au contrat chargé de procéder à un audit de la société. Le cédant demandait la nullité du contrat pour dol, en faisant valoir les manœuvres du cessionnaire qui aurait engagé des démarches auprès d'un établissement bancaire pour solliciter la suppression des concours bancaires accordés à la société dont les actions étaient cédées, de façon à le contraindre à céder ses actions à un prix dérisoire. La Cour de cassation, approuvant les juges du fond, rejette son pourvoi. Elle considère en effet que le cédant avait consenti à la cession, non au regard du prix qu'il pourrait en obtenir, mais au regard d'autres avantages déterminants pour lui, tels qu'éviter une déclaration de cessation des paiements et l'ouverture d'une procédure collective ainsi que la mise en œuvre des sûretés et garanties qu'il avait personnellement consenties. Autrement dit, le cédant a manifestement accepté la cession pour protéger son patrimoine personnel et non pour en tirer un certain prix : quel que soit le prix de cession (en l'occurrence, il était d'un franc symbolique), le cédant aurait accepté de conclure le contrat. Dès lors, même si des manœuvres pouvaient être caractérisées à l'encontre du cessionnaire, dans la mesure où elles n'auraient influé que sur le prix de cession, elles n'auraient pas été déterminantes du consentement, de sorte qu'aucun dol ne peut être caractérisé.

Document 12: Cass. Civ. 3^e, 7 décembre 2017 (pourvoi n°16-12.004), inédit, *

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1116 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, ensemble l'article R. 441-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 27 octobre 2015), que la société Erilia, propriétaire d'un logement social, donné à bail à M. X...et à Mme Y..., les a assignés en nullité du contrat pour dol au motif que Mme Y...l'avait signé sous une identité usurpée ; Attendu que, pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que la société Erilia n'a pas découvert elle-même l'usurpation d'identité de Mme Y..., que ce sont les locataires qui l'ont spontanément révélée six mois après la conclusion du bail, que cette usurpation ne modifie en rien la cellule familiale, que seul M. X...a la capacité financière de payer le loyer, qu'il est à jour des loyers, qu'il a lui-même porté les faits à la connaissance du parquet et qu'aucune suite judiciaire ne leur a été donnée, qu'il en résulte que la bailleuse ne rapporte pas la preuve qu'elle n'aurait pas contracté le bail litigieux en l'absence de l'usurpation d'identité de Mme Y...;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si cette usurpation d'identité n'avait pas dissimulé l'irrégularité du séjour de Mme Y...interdisant à la société Erilia de conclure avec elle un bail portant sur un logement social, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE,

Commentaire : l'article R. 441-1 du Code de la construction et de l'habitation soumet l'obtention d'un logement social au respect de certains critères tenant, notamment, à la régularité du séjour et à la situation financière des demandeurs. En l'espèce, une société donne à bail un logement social à un couple, après avoir vérifié que les deux locataires répondaient aux conditions imposées par le Code de la construction et de l'habitation pour bénéficier d'un tel logement social. Six mois après la conclusion du bail, l'un des locataires informe la bailleuse qu'il souhaiterait modifier le nom de sa compagne sur le bail, cette dernière ayant

conclu le contrat sous une fausse identité pour dissimuler l'irrégularité de son séjour en France. La bailleresse assigne alors ses locataires en nullité du contrat pour dol, invoquant le mensonge de l'un des locataires.

La Cour d'appel rejette sa demande. Si elle ne conteste pas le mensonge, elle considère néanmoins que la bailleresse n'apporte pas la preuve qu'elle n'aurait pas contracté le bail litigieux en l'absence de cette usurpation d'identité, autrement dit que l'erreur provoquée par le mensonge aurait été déterminante de son consentement. Elle relève, en effet, que les locataires ont eux-mêmes informé la bailleresse de l'usurpation d'identité ainsi que transmis l'information au parquet qui n'y a pas donné de suite judiciaire et que cette usurpation ne modifie en rien la cellule familiale. Elle ajoute que seul le locataire en situation régulière a les moyens de payer le loyer et qu'il n'y a jamais eu le moindre incident de paiement. Autrement dit, pour la Cour d'appel, dès lors que l'un des locataires répond à toutes les conditions requises pour obtenir un logement social, le fait que le second locataire ait menti ne modifie pas la situation ayant permis la conclusion du bail, de sorte qu'il n'est pas établi que la bailleresse n'aurait pas contracté en l'absence de ce mensonge.

La Cour de cassation censure ce raisonnement, au visa des articles 1116 ancien et R.441-1 du Code de la construction et de l'habitation, reprochant à la Cour d'appel de ne pas avoir recherché si cette usurpation d'identité n'avait pas dissimulé l'irrégularité du séjour de la locataire, interdisant alors à la bailleresse de conclure le contrat.

La solution est logique. Si donner à bail un logement social à une personne en situation irrégulière sur le territoire français est illicite, la Cour d'appel ne pouvait valablement pas prétendre que la bailleresse aurait tout de même conclu le contrat si elle avait eu connaissance de cette information, sauf à présumer une intention frauduleuse chez la bailleresse. Autrement dit, dès lors que les manœuvres dolosives ont provoqué chez la victime une erreur l'amenant à conclure un contrat illégal, on peut sans doute penser que cette erreur a été déterminante de son consentement.

On relèvera que la Cour de cassation ne statue pas sur la question de savoir si la révélation, postérieurement à la conclusion du contrat, du mensonge par son auteur lui-même peut avoir une incidence sur la caractérisation du dol. Il faudrait, toutefois, sans doute considérer un tel moyen comme inopérant, dès lors que l'intention de tromper doit s'apprécier au jour de la conclusion du contrat. Certes, la Cour de cassation admet que, pour établir cette intention de tromper, soit prise en compte l'attitude du contractant postérieurement à la conclusion du contrat (Civ. 1^{re}, 28 mars 2018, voir ci-dessous). Néanmoins, si l'intention de tromper existait au moment de la conclusion du contrat – ce qui est manifestement le cas, en l'espèce, le mensonge ayant eu pour objectif de contourner certaines exigences légales – un repentir postérieur ne devrait certainement pas suffire à écarter le dol.

Dol incident

Document 13: Cass. Com., 30 mars 2016 (pourvoi n°14-11.684), F-P+B, *

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Caen, 4 juillet 2013), que par acte du 29 juin 2006, M. et Mme X... et leurs deux enfants (les consorts X...) ont cédé à la société Nouvel Usinage mécanique de précision (la société NUMP), représentée par M. Y..., les parts qu'ils détenaient dans le capital de la société Usinage mécanique de précision ; que soutenant que son consentement avait été vicié par des manœuvres dolosives, la société NUMP a, ainsi que M. et Mme Y..., assigné les consorts X... en annulation de la cession des parts sociales, restitution du prix versé et paiement de dommages-intérêts ;

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt d'accueillir ces demandes, alors, selon le moyen, que la nullité d'une convention ne peut être prononcée qu'en cas de dol principal ou déterminant, lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans elles, l'autre partie n'aurait pas contracté ; que dès lors, en retenant, pour prononcer la nullité du contrat de cession de parts sociales conclu entre les consorts X... et la société NUMP, que, selon les énonciations de l'expert qu'elle a reprises à son compte, si M. Y... avait eu connaissance de l'ensemble des faits reprochés à M. X... au moment de l'acquisition de l'entreprise, il en aurait certainement revu les modalités d'acquisition, la cour d'appel, qui a caractérisé un dol incident et non principal, n'a pas tiré les conséquences de ses constatations et a ainsi violé l'article 1116 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant constaté que les consorts X... avaient, par une hausse massive des prix de vente, donné une image trompeuse des résultats atteints par la société cédée au cours des mois ayant précédé la cession, et qu'ils avaient dissimulé à la société NUMP les informations qu'ils détenaient sur l'effondrement prévisible du chiffre d'affaires réalisé avec au moins deux des principaux clients de l'entreprise, la cour d'appel, qui a souverainement retenu que ces éléments étaient déterminants pour le cessionnaire, lequel n'avait pas été mis en mesure d'apprécier la valeur de la société cédée et ses perspectives de développement et n'aurait pas accepté les mêmes modalités d'acquisition s'il avait eu connaissance de la situation exacte de cette société, n'a pas méconnu les conséquences légales de ses constatations en décidant que les réticences dolosives imputables aux cédants entraînaient la nullité de la cession ; que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Commentaire : en l'espèce, les cédants de droits sociaux ont, par une hausse massive des prix de vente, donné une image trompeuse des résultats atteints par la société cédée au cours des mois ayant précédé la cession et ont dissimulé au cessionnaire les informations qu'ils détenaient sur l'effondrement prévisible du chiffre d'affaires. Les juges du fond ayant admis la nullité du contrat pour dol, les cédants forment un pourvoi en cassation faisant valoir qu'il s'agissait d'un dol incident dans la mesure où si le cessionnaire avait eu connaissance de ces éléments, il aurait simplement revu les modalités d'acquisition et non renoncé à conclure le contrat. Or un tel dol incident ne pouvait donner lieu qu'à une indemnisation mais ne pouvait, en revanche, entraîner la nullité du contrat. La Cour de cassation rejette le pourvoi considérant que, dès lors que la réticence dolosive était caractérisée, la nullité était encourue. Elle consolide ainsi sa jurisprudence antérieure qui ne distingue pas selon que la victime du dol n'aurait pas contracté (dol principal) ou aurait contracté à des conditions différentes (dol incident).

Cette jurisprudence trouvera désormais un fondement textuel avec l'article 1130 nouveau du Code civil. Cette disposition admet en effet que le dol est une cause de nullité du contrat lorsqu'il est de telle nature que, sans lui, l'une des parties n'aurait pas contracté (dol principal) ou aurait contracté à des conditions substantiellement différentes (dol incident).

Date d'appréciation du dol

Document 14: Cass. Civ. 3^e, 30 novembre 2017 (pourvoi n°16-28.268), inédit, *

Vu l'article 1116 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 22 novembre 2016), que, par acte du 4 février 2008, M. X... et Mme Y... ont promis de vendre leur propriété à la société Plurimmo, moyennant le prix de 638 000 euros, sous condition suspensive d'obtention d'un permis de construire ; que celui-ci a été obtenu mais son maintien conditionné à la mise en place d'une protection liée au Plan de prévention des risques ; que, les 17 et 19 juin 2009, un avenant à la promesse de vente a été conclu par les parties et le prix de vente a été fixé à la somme de 548 000 euros ; que la promesse de vente et son avenant sont devenus caducs ; que, par acte du 13 avril 2010, M. X... et Mme Y... ont conclu une nouvelle promesse de vente avec la société du Néron, représentée par sa gérante, la société Plurimmo, au prix de 548 000 euros qui a été réitérée par acte authentique du 7 juillet 2011 ; que, soutenant que la réduction du prix qu'ils avaient accepté était causée par la nécessité de construire un mur de protection contre les chutes de pierres et que les acquéreurs ne les avaient pas informés avoir obtenu la possibilité de mettre en oeuvre un dispositif moins coûteux, M. X... et Mme Y... les ont assignés en dommages-intérêts ;

Attendu que, pour accueillir leur demande, l'arrêt retient qu'ayant obtenu un permis modificatif en décembre 2010 prévoyant la pose d'une grille et ayant signé une transaction avec les tiers contestant l'octroi du permis de construire, la société du Néron et sa gérante Plurimmo savaient, avant la réitération de la vente le 7 juillet 2011, que le respect du dispositif de sécurité, allait entraîner des frais moindres que ceux initialement prévus et qu'en dissimulant aux époux X... le coût effectif du dispositif de protection, alors que seuls la nécessité de la mise en oeuvre de cet ouvrage et l'importance de son coût avaient déterminé leur acceptation de consentir la vente au prix de 548 000 euros et non de 638 000 euros, celles-ci ont eu un comportement dolosif caractérisant une faute engageant leur responsabilité délictuelle ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le dol doit être apprécié, au moment de la formation du contrat, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE,

Commentaire : on sait qu'aux termes de l'article 1589 du Code civil, la promesse synallagmatique de vente vaut vente. Dans cette affaire, une première promesse avait été signée en 2008, sous réserve de l'obtention d'un permis de construire par les acquéreurs. Ces derniers obtiennent le permis mais découvrent qu'ils vont devoir mettre en place des dispositifs de sécurité onéreux. Compte tenu de cette situation, le vendeur accepte alors de signer un nouveau compromis de vente pour un prix moindre, le 13 avril 2010. En décembre 2010, les acquéreurs obtiennent un permis de construire modificatif prévoyant finalement un dispositif de sécurité bien moins onéreux. Le 7 juillet 2011, la vente est réitérée par acte authentique. Ayant découvert que les travaux coûteraient finalement bien moins cher aux acquéreurs, le vendeur les assigne en nullité de la vente, faisant valoir qu'il n'avait consenti la diminution du prix qu'au regard des frais que les acquéreurs allaient exposer. Il ajoute que ces derniers lui ont sciemment dissimulé que le coût des travaux serait finalement moindre. La Cour d'appel accueille sa demande. Les acquéreurs forment un pourvoi et la Cour de cassation censure l'arrêt d'appel. Elle rappelle, en effet, que le dol doit être apprécié au moment de la formation du contrat. Or, il ressort des éléments du dossier que les acquéreurs n'ont eu connaissance de la possibilité de réaliser les travaux de sécurisation pour un coût moindre qu'au jour de la délivrance du permis de construire modificatif, postérieurement à la signature du second compromis de vente, soit postérieurement, en application de l'article 1589, à la formation du contrat de vente. Il importe ainsi peu que les acquéreurs aient eu connaissance de l'information recélée avant la réitération par acte authentique dès lors que la vente était d'ores et déjà parfaite à cette date.

Document 15: Cass. Civ. 1^{re}, 28 mars 2018 (pourvoi n°17-16.415), inédit, *

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 2 février 2017), rendu sur renvoi après cassation (1^{re} Civ., 18 février 2015, pourvoi n° 14-10.880) que, pour la réception donnée à l'occasion de leur mariage le 18 juin 2010, M. et Mme Y... ont conclu avec M. X... un contrat portant sur la location d'une salle avec cocktail apéritif et repas accompagné de vins ; qu'après avoir mis fin au contrat quelques jours avant la date prévue pour la réception, ceux-ci ont assigné M. X... en nullité de la convention pour dol, restitution de l'acompte versé, et indemnisation de leurs préjudices ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt d'annuler le contrat et de le condamner à restituer la somme perçue, alors, selon le moyen :

1°/ que la validité du consentement s'apprécie à la date de conclusion du contrat ; qu'en déduisant le caractère volontaire du silence gardé par M. X... de son absence de réponse aux mises en demeure et de la sommation qui lui avaient été délivrées les 11, 15 et 17 juin 2010, postérieurement à la conclusion du contrat, la cour d'appel a violé l'article 1116 du code civil, dans sa version applicable avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

2°/ que le silence gardé par une partie ne peut être constitutif d'un dol que lorsqu'il procède d'une dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant par l'autre partie ; qu'en jugeant que le silence gardé

volontairement par M. X... sur le fait qu'il ne possédait pas lui-même une autorisation de fournir de l'alcool était constitutif d'une manoeuvre dolosive, après avoir relevé qu'au moment de la conclusion du contrat, les parties étaient convenues que la prestation de M. X... se limiterait à la mise à disposition de son domaine et que la prestation de restauration serait exécutée par une tierce personne, ayant la qualité de traiteur, ce qui excluait que, lors de la formation du contrat, le silence gardé par M. X... sur le fait qu'il ne possédait pas lui-même une autorisation de fournir des boissons alcoolisées ait été intentionnel, dans le but de tromper M. et Mme Y... sur ses capacités à assurer une bonne exécution du contrat, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légale de ses propres constatations, a violé l'article 1116 du code civil, dans sa version applicable avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

3°/ que le silence gardé par une partie ne peut suffire à caractériser une réticence dolosive que s'il présente un caractère intentionnel ; qu'en se bornant à relever, pour annuler le contrat sur le fondement du dol, que le silence gardé par M. X... sur l'absence d'autorisation de vendre des boissons alcoolisées avait été volontaire, sans qu'il résulte de cette seule constatations que ce silence avait été gardé intentionnellement dans le but de tromper M. et Mme Y... et de les déterminer à conclure, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 1116 du code civil, dans sa version applicable avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

4°/ que la réticence n'est constitutive d'un dol que si elle a provoqué une erreur déterminante du consentement de la victime ; qu'en retenant que le silence gardé par M. X... sur l'absence d'autorisation de vendre des boissons alcoolisées avait été déterminant du consentement de M. et Mme Y... cependant que le contrat avait pour objet principal de mettre à la disposition de M. et Mme Y... le domaine de Cleverland pour qu'ils y célèbrent leur mariage et que, même si le repas était compris dans l'objet du contrat, l'absence d'autorisation de vendre des boissons alcoolisées n'était pas, à elle seule, de nature à empêcher la célébration du mariage, ni le service d'un repas conforme au devis accepté par M. et Mme Y..., de sorte qu'à défaut d'autres éléments, elle n'était pas susceptible d'avoir provoqué une erreur déterminante du consentement de M. et Mme Y..., qui n'avaient d'ailleurs pas sollicité la production de ces autorisations avant la signature du contrat, la cour d'appel a violé l'article 1116 du code civil, dans sa version applicable avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Mais attendu qu'après avoir constaté qu'il n'est pas établi qu'un traiteur devait assurer la prestation de repas avec boissons, ce dont il résulte que M. X... devait être lui-même titulaire de la licence permettant la fourniture de boissons alcoolisées, l'arrêt relève que celui-ci a omis, lors de la signature du contrat, d'informer M. et Mme Y... de l'absence de cette autorisation et qu'il n'a pas été en mesure de déférer à la sommation de justifier de la licence requise ; que de ces constatations et énonciations, la cour d'appel a pu déduire que le silence volontairement gardé par M. X... sur l'absence de licence l'autorisant à servir des boissons alcoolisées avait procédé d'une négligence volontaire caractérisant une manoeuvre dolosive sans laquelle M. et Mme Y..., s'ils avaient été avisés de ce fait, lors de leur engagement, n'auraient pas contracté ; que le moyen ne peut être accueilli ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Commentaire : en l'espèce, deux futurs mariés avaient conclu un contrat portant sur la location d'une salle avec cocktail apéritif et repas accompagné de vins. Durant les préparatifs du mariage, les futurs mariés demandent à plusieurs reprises au prestataire de service de justifier qu'il est titulaire de toutes les autorisations nécessaires pour servir des boissons alcoolisées et finissent par lui faire délivrer une sommation de justifier de la licence requise. Le prestataire ne répondant pas, les futurs mariés décident d'annuler la réception peu de jours avant. Ayant découvert que, de fait, le prestataire de service ne détenait pas les autorisations nécessaires, ils l'assignent alors en nullité du contrat pour dol, lui reprochant de ne pas leur avoir révélé, lors de la conclusion du contrat, son défaut de licence alors même que la prestation prévoyait la fourniture de boissons alcoolisées. Le prestataire de service leur oppose qu'il avait toujours été prévu qu'il ferait appel à un sous-traitant, traiteur, bénéficiant des autorisations nécessaires et qu'il importait donc peu qu'il ne soit pas lui-même titulaire de ces autorisations. Une première Cour d'appel retient la réticence dolosive et annule le contrat. Elle relève, d'une part, que l'intervention du sous-traitant n'était prévue par aucun document contractuel et n'était donc pas établie, et, d'autre part, que le fait que le prestataire n'ait pas averti ses clients de l'absence d'autorisations administratives permettait d'établir la réticence dolosive. Le prestataire de service forme un pourvoi et la Cour de cassation casse l'arrêt d'appel considérant que si le prestataire de service avait bien gardé le silence, il n'était pas établi qu'il l'avait fait de manière intentionnelle, de sorte que le dol n'était pas caractérisé (Civ. 1^{re}, 18 février 2015). La Cour d'appel de renvoi retient à nouveau la réticence dolosive et annule le contrat. Pour justifier sa décision, elle ajoute à ce que la première Cour d'appel avait déjà relevé que le prestataire de service n'avait pas été en mesure de déférer à la sommation de justifier de la licence requise, ce qui, pour elle, permettait d'établir son intention de tromper ses clients. Cela se comprend. Si le silence du prestataire n'avait relevé que d'une simple omission involontaire, au prétexte qu'un traiteur titulaire des autorisations nécessaires devait, en réalité, réaliser la prestation, le prestataire de service n'aurait eu aucune difficulté à s'en expliquer. Or, ce n'était manifestement pas le cas.

Le prestataire de service forme un nouveau pourvoi, faisant notamment valoir que la validité du consentement doit s'apprécier à la date de conclusion du contrat, de sorte que la Cour d'appel de renvoi ne pouvait déduire le caractère intentionnel du silence gardé par le prestataire, de son absence de réponse aux mises en demeure et à la sommation qui lui avaient été délivrées postérieurement à la conclusion du contrat. Cette fois-ci, la Cour de cassation rejette le pourvoi en considérant que les constatations de la Cour d'appel de renvoi, en particulier sur l'incapacité du prestataire à donner une réponse satisfaisante à la sommation qui lui était faite, étaient suffisantes pour établir la réticence dolosive et, notamment, le caractère intentionnel du silence gardé. Certes, la Cour de cassation ne répond pas directement à l'argument selon lequel on ne pourrait pas déduire le caractère intentionnel du silence d'éléments postérieurs à la conclusion du contrat. Sa solution se comprend toutefois aisément. Il est certain que pour être constitutif d'une réticence dolosive, vice du consentement, le silence doit nécessairement être antérieur à la conclusion du contrat, sans quoi il ne serait pas de nature à vicier un consentement déjà donné. Pour autant, cela ne signifie pas que le demandeur ne puisse pas s'appuyer sur des éléments postérieurs pour démontrer que l'intention de tromper était d'ores et déjà présente au moment de la conclusion du contrat. On peut sans doute rapprocher cette solution de celle adoptée par la Cour de cassation, expressément cette fois, en matière d'erreur. On sait, en effet, que par le second arrêt Poussin (Civ. 1^{re}, 13 décembre 1983), la Cour de cassation a jugé que si l'erreur devait exister au moment de la formation du contrat, il était possible

de se servir d'éléments postérieurs à la conclusion du contrat pour l'établir. De même, ici, rien n'empêche d'établir que le silence gardé était intentionnel, en s'appuyant sur l'attitude du prestataire de service postérieurement à la conclusion du contrat. Ce qui importe, finalement, c'est que l'intention de tromper soit présente au moment de la conclusion du contrat, peu important que le client n'en prenne conscience que postérieurement, au regard de l'attitude du cocontractant après la conclusion du contrat. On relèvera *in fine* que si la question de savoir si le silence gardé procède d'une intention de tromper relève de l'appréciation souveraine des juges du fond, la Cour de cassation contrôle attentivement la motivation de leurs décisions puisqu'il suffit, pour des faits identiques, d'ajouter un élément de fait pour que la Cour de cassation statue dans un sens exactement contraire.

Dol du représentant

Document 16: Cass. Civ. 3^e, 5 juillet 2018 (pourvoi n°17-20.121), FS-P+B+I, *

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 31 mars 2017), qu'aux termes d'une promesse de vente du 20 décembre 2010, puis d'un acte authentique de vente du 8 mars 2011 rédigés et reçus par M. A... , notaire associé, la société civile immobilière Aman (la SCI Aman) a vendu, par l'entremise de la société Q... immobilier, un chalet à M. X..., auquel s'est substituée la société civile immobilière Mandalla (la SCI Mandalla) ; que M. B..., architecte chargé de la réalisation de travaux ayant fait l'objet d'un permis de construire du 26 août 2007 et d'un permis modificatif du 19 janvier 2010, interrogé par le notaire, a remis à l'acquéreur des plans et documents administratifs et attesté que le chalet, dans sa version existante, était conforme au dernier permis de construire obtenu le 19 janvier 2010 ; que, soutenant qu'il leur avait été dissimulé que l'aménagement du sous-sol du chalet en espace d'habitation avait été réalisé sans autorisation d'urbanisme, M. X... et la SCI Mandala ont assigné leur vendeur, sur le fondement du dol, et le notaire, pour manquement à son devoir de conseil, en paiement de dommages-intérêts ;

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. X... et la SCI Mandalla font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes à l'encontre de la société civile... professionnelle A... et associés et de M. A... pour faute professionnelle ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit que le notaire est tenu de vérifier les déclarations faites par le vendeur qui, par leur nature ou leur portée juridique, conditionnent la validité ou l'efficacité de l'acte qu'il dresse, avec les moyens juridiques et techniques d'investigation dont il dispose, et relevé que le notaire avait demandé à l'architecte de lui transmettre tous dossiers de permis de construire principal et modificatif, en ce compris toutes pièces écrites et graphiques et tous plans, que ce dernier, par lettre du 14 février 2011 avait indiqué qu'une visite des locaux par le service d'urbanisme lui avait permis d'obtenir le 12 mars 2010 une attestation de non-contestation de conformité des travaux, en omettant toutefois d'en préciser les limites, et mentionné que le chalet était, dans sa version existante, conforme au dernier permis de construire, la cour d'appel, qui a souverainement retenu qu'il n'était pas établi que le notaire aurait pu, au vu des documents transmis, s'apercevoir de l'irrégularité des travaux pratiqués au sous-sol du chalet, a pu déduire de ces seuls motifs, sans être tenue de procéder à une recherche sur l'existence d'un cas de force majeure que ses constatations rendaient inopérante, que, s'agissant de la régularité administrative des aménagements intérieurs d'une construction régulièrement édifiée, il ne pouvait être reproché au notaire, en présence de l'attestation précise et circonstanciée remise par l'homme de l'art, d'avoir manqué à son devoir d'information au préjudice de l'acquéreur ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le premier moyen :

Vu l'article 1116 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Attendu que, pour rejeter les demandes formées contre la SCI Aman, l'arrêt retient que rien n'indique que celle-ci avait connaissance des informations fallacieuses données par M. B... ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait retenu que M. B... avait la qualité de représentant de la SCI Aman et que les manœuvres dolosives du représentant du vendeur, qui n'est pas un tiers au contrat, engagent la responsabilité de celui-ci, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

Rejette la demande de mise hors de cause de M. B... et de la MAF ;

Met hors de cause la société Q... Immobilier, M. Jérôme A... et la société A... et associés ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette les demandes...

Commentaire : par cet arrêt, la Cour de cassation rappelle une solution classique, désormais consacrée à l'article 1138 alinéa 1 du Code civil : le dol peut être caractérisé qu'il émane du cocontractant ou de son représentant. En l'occurrence, lors de la vente d'un immeuble, le vendeur avait mandaté son architecte pour qu'il remette au notaire les documents permettant d'établir que les travaux réalisés étaient conformes au permis de construire et aux règles d'urbanisme. Les acquéreurs découvrant par la suite l'absence d'autorisation d'urbanisme pour certains travaux, ils assignent le vendeur en nullité du contrat pour dol. La Cour d'appel rejette leur demande considérant qu'il n'était pas établi que le vendeur ait eu connaissance du fait que l'architecte avait fourni de fausses informations, de sorte qu'aucune intention dolosive ne pouvait être retenue à son encontre. La Cour de cassation casse l'arrêt estimant que les manœuvres dolosives du représentant du vendeur, qui n'est pas un tiers au contrat, engagent le vendeur. Autrement dit, peu important que le vendeur ait eu connaissance des manœuvres dolosives de son représentant. En revanche, on sait que lorsque les manœuvres émanent d'un tiers au contrat, la complicité du contractant doit être établie (art. 1138 al. 2 C.Civ.).

Document 17: Cass. 1^{re} Civ., 4 février 2015 (pourvoi n°14-10.920), F-D, *

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt infirmatif attaqué (Versailles, 31 octobre 2013), qu'aux termes d'une transaction conclue le 16 novembre 2010 entre la société Karous, d'une part, et les sociétés Bouygues immobilier et Parismed, d'autre part, la première a renoncé à exercer les recours contentieux en annulation de trois permis de construire délivrés aux deux autres sociétés, en contrepartie de quoi celles-ci se sont engagées à lui verser « une indemnité transactionnelle, globale, forfaitaire et définitive de 500 000 euros » couvrant toute indemnisation, pour quelques causes que ce soit liées aux programmes immobiliers objets de la transaction ; que l'indemnité convenue n'ayant pas été réglée, la société Karous a fait pratiquer, sur le fondement de la transaction rendue exécutoire dans les conditions de l'article 1441-4 du code de procédure civile, une saisie-attribution au préjudice de la société Bouygues immobilier laquelle, invoquant la nullité de ce contrat pour violence ou pour défaut de concessions réciproques, a saisi le juge de l'exécution d'une demande en nullité et en mainlevée de la voie d'exécution ;

Attendu que la société Karous fait grief à l'arrêt d'accueillir ces demandes ;

Attendu que l'arrêt constate que la menace d'exercer les recours contentieux en annulation de permis de construire, objet de la transaction, était illégitime, dès lors que ces voies de droit étaient dénuées de toute chance de succès comme devaient le révéler de nombreuses décisions rendues par les juridictions administratives qui, sur des recours similaires, ont sanctionné le défaut d'intérêt à agir de deux sociétés sœurs de la société Karous, dont elles partageaient le siège social ; qu'après avoir relevé que la société Bouygues immobilier, quelle que soit son envergure financière, devait, pour mener à bien son projet, disposer de permis de construire purgés de tout recours pour, d'abord, acquérir les terrains destinés à recevoir les constructions dans les délais imposés, à peine de caducité, par les promesses synallagmatiques de vente, et, ensuite, procéder à une commercialisation d'une partie des immeubles à construire selon la forme juridique projetée, l'arrêt retient que cette menace illégitime a fait naître, pour la société, la crainte de voir mettre en échec une vaste et coûteuse opération immobilière, comportant la création d'une nouvelle structure hospitalière, d'une école d'infirmières et de logements collectifs à Marseille ; que la cour d'appel, caractérisant ainsi la contrainte économique exploitée par la société Karous pour amener son cocontractant à lui consentir une indemnité transactionnelle d'un montant particulièrement élevé, a, par ces seuls motifs, justifié légalement sa décision de tenir la transaction pour nulle, et d'ordonner, par voie de conséquence, la mainlevée de la voie d'exécution dont elle constituait le fondement ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Commentaire : une partie en situation de dépendance économique peut-elle se prévaloir du vice de violence pour obtenir la nullité d'un contrat ?

C'est par un arrêt de 2000 que la Cour de cassation a admis, pour la première fois, que la contrainte économique puisse constituer un vice de violence, et ainsi permettre l'annulation du contrat (Civ. 1^{re}, 30 mai 2000). Une fois admis le principe, il fallait encore préciser à quelles conditions la contrainte économique pouvait être cause de nullité pour violence.

C'est ce qu'a fait la Cour de cassation, par un arrêt de 2002, en considérant que pour qu'il y ait violence économique deux conditions devaient être remplies : d'une part, que soit établie une crainte déterminante du consentement, d'autre part, qu'il soit démontré une exploitation abusive d'une situation de dépendance économique (Civ. 1^{re}, 3 avril 2002). Autrement dit, pour la Cour de cassation, il faut plus qu'une contrainte économique, par hypothèse extérieure : il faut encore un usage abusif de cette contrainte par la partie en position de force. La violence économique, c'est en quelque sorte un certain contexte et un abus de ce contexte. Ce qui est condamnable, c'est l'attitude du cocontractant qui excède l'utilisation légitime des règles du marché. Où l'on retrouve le caractère illégitime de la violence...

En l'espèce, la première Chambre civile approuve les juges du fond d'avoir retenu la contrainte économique exploitée par l'une des parties à la transaction pour contraindre le cocontractant à lui consentir une indemnité d'un montant très élevé. Plus précisément, une société avait menacé une seconde d'exercer des recours contentieux en annulation de permis de construire qui lui avaient été délivrés. Elle n'y avait renoncé que moyennant l'engagement de l'autre société de lui verser une indemnité substantielle. En réalité, mais on ne l'a su que plus tard, ces recours n'avaient aucune chance d'aboutir. Néanmoins, la société victime avait besoin de permis de construire purgés de tout recours pour respecter les engagements pris dans les promesses synallagmatiques de vente. D'après les juges, le risque de voir échouer l'opération d'importance et onéreuse caractérisait une contrainte économique exploitée par l'auteur des menaces pour amener son cocontractant à lui consentir une indemnité transactionnelle d'un montant particulièrement élevé.

Les conditions de la violence économique semblaient en l'espèce remplies : il y avait bien une situation de dépendance dans laquelle se trouvait l'auteur du projet immobilier et l'exploitation abusive de celle-ci par le cocontractant. Cependant, était-il nécessaire d'invoquer la violence économique ? On sait en effet que la menace d'exercer une voie de droit illégitime constitue une violence « classique » lorsqu'elle fait naître chez le partenaire un sentiment de crainte. Dès lors, le recours à la violence économique plutôt qu'à la violence classique apparaît quelque peu artificiel.

Document 18: Cass. Civ. 1^{ère}, 18 février 2015 (pourvoi n°13-28.278), FS-P+B+I, *

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 1er octobre 2013), que la société Altima assurances (la société Altima), habilitée par agrément administratif à assurer les risques automobiles aggravés ou temporaires, a confié la souscription et la gestion des contrats d'assurance entrant dans le périmètre de cette habilitation à la société François Bernard assurances (la société FBA), courtier grossiste, par une convention du 12 septembre 2005, laquelle, prévoyant que le courtier percevrait des commissions d'apport et de gestion ainsi qu'une participation aux bénéfices, a été résiliée par l'assureur, avec effet au 31 décembre 2007, en raison de ses résultats déficitaires ; que les parties ont conclu une seconde convention, signée le 31 juillet 2008 et prenant effet au 1er janvier précédent, qui comportait, en son article 5 § 3, une clause de réduction des commissions de courtage et de gestion en cas de déficit du résultat opérationnel annuel de l'assureur ; qu'invoquant les résultats déficitaires des deux exercices suivants, la société Altima a réclamé le remboursement de trop-perçus sur commissions que le courtier a refusé de payer, en opposant la nullité de cette clause ; qu'après avoir mis un terme à leur partenariat, les parties ont soumis leur différend financier à l'arbitrage du Centre français d'arbitrage de réassurance et d'assurance, en vertu de la clause compromissoire stipulée dans la convention de délégation ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la société FBA fait grief à l'arrêt de confirmer la sentence arbitrale rendue à Paris le 6 janvier 2012 en ce qu'elle rejette l'exception de nullité pour violence, par contrainte économique, de la clause de réduction de ses commissions de courtage et de gestion, alors, selon le moyen :

1°/ que pour établir que les discussions de 2007 étaient intervenues sous le poids d'une contrainte économique exercée par l'assureur, la société Altima, de sorte qu'elle-même, courtier, avait été contrainte d'accepter la clause litigieuse, la société FBA avait en particulier souligné que ces discussions avaient été menées non pas par le président de la société Altima, mais par le président de son conseil de surveillance, M. X..., lequel avait ainsi agi comme s'il s'agissait de la propre gestion de la société Altima, imposée à la société FBA ; qu'en retenant dès lors la validité et l'applicabilité de la clause litigieuse, sans avoir recherché, comme elle y était invitée, si cette circonstance n'était pas de nature à révéler la contrainte économique sous laquelle était intervenue la conclusion de la clause litigieuse, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil, ensemble de l'article 1108 du code civil ;

2°/ que pour justifier que la clause litigieuse lui ait été imposée dans des conditions qui ne respectaient pas les engagements contractuels des parties, la société FBA avait rappelé qu'aux termes de l'article 6-2 de la convention de délégation, le ratio S/P sinistres/primes avait été strictement défini, les sinistres (S) désignant les montants des indemnités réglées et provisionnées, écartés à 150 kilos euros nets des frais de gestion de l'assureur, et les primes désignant les primes principales, nettes de taxes et de commissionnements ; que la société FBA avait souligné qu'au regard de cette définition contractuelle du mode de calcul, les chiffres, au 31 août 2007, faisaient apparaître un ratio S/P écarté à 150 kilos euros de 73 %, très suffisant ; que pour justifier l'existence de résultats prétendument mauvais, nécessitant la clause litigieuse, la société Altima a fait état d'un ratio S/P de 82 % à la même période ; que cependant, la société FBA a établi que ce calcul, en violation des engagements contractuels initiaux alors applicables, intégrait les frais de réassurance et un montant de primes comprenant les commissions ; qu'il s'ensuivait que la clause litigieuse avait été imposée à la société FBA dans des conditions contraires aux engagements des parties ; qu'en se déterminant dès lors comme elle l'a fait, sans rechercher, comme elle y était invitée, si les mauvais résultats prétendus, unilatéralement invoqués par la société Altima, ne reposaient pas sur une violation des engagements contractuels définissant le ratio S/P, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil, ensemble de l'article 1108 du code civil ;

3°/ que pour retenir enfin que la clause litigieuse n'aurait pas été imposée économiquement à la société FBA par l'assureur, la cour d'appel a retenu que les relations entre les parties se sont poursuivies d'un commun accord, que la société FBA figurait au trente-sixième rang des courtiers en France, réalisait un chiffre d'affaires en 2006 supérieur à celui de la société Altima, qu'elle avait une position éminente sur le marché du courtage et qu'elle n'avait pas fait de démarche pour trouver un autre assureur avant 2008 ; qu'en se déterminant ainsi, par des motifs impropres à exclure que les dispositions de la clause litigieuse aient été acceptées sous la contrainte économique de la société Altima, la cour d'appel a derechef privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil, ensemble de l'article 1108 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la société FBA, dont le rang dans le classement des courtiers en France et le chiffre d'affaires, supérieur en 2006 à celui réalisé par son partenaire, témoignaient d'une position éminente sur le marché du courtage en assurance, n'avait entrepris aucune démarche avant la prise d'effet de la résiliation de la première convention, alors pourtant qu'elle n'était pas liée à la société Altima par une clause d'exclusivité, pour trouver un nouvel assureur auprès duquel placer les risques, comme elle allait le faire avec succès lors la résiliation de la seconde convention, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, faisant ressortir l'absence d'état de dépendance économique du courtier grossiste, justifié légalement sa décision de rejeter l'exception de nullité pour violence, par contrainte économique ;

Sur le quatrième moyen : (non reproduit)

Et attendu que les deuxième et troisième moyens ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Commentaire : la violence économique suppose notamment que soit caractérisée une situation de dépendance économique. Pour rejeter, en l'espèce, l'action intentée sur ce fondement, la Cour de cassation approuve les juges du fond d'avoir considéré qu'il ne pouvait y avoir situation de dépendance économique et cela pour deux raisons.

Tout d'abord, il est établi que la victime de la violence avait, dans le classement des courtiers de France, un rang et un chiffre d'affaires supérieurs à celui de son partenaire. Sa position éminente sur le marché du courtage en assurance excluait qu'il y ait pu avoir situation de dépendance économique. La solution est quelque peu étonnante quand on sait que dans l'arrêt du 4 février 2015 (V. supra), la victime de la violence était la société Bouygues Immobilier, tandis que l'auteur de la violence était une modeste

société. En effet, la force économique d'une entreprise ne peut exclure l'existence d'une situation de dépendance économique dans un contexte particulier.

Ensuite, la dépendance économique est écartée au motif que la prétendue victime n'avait pas recherché, avant la prise d'effet de la résiliation, un contractant de remplacement alors pourtant qu'il en avait trouvé un après. Où l'on comprend que la dépendance économique, si elle est en principe appréciée de manière objective, peut également être évaluée à la marge de manière subjective, c'est-à-dire au regard du comportement de la prétendue victime.

Violence : abus de l'état de faiblesse

Document 19: Cass. Civ. 3^e, 4 mai 2016 (pourvoi n°15-12.454), inédit, *

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 4 décembre 2014), que, par acte notarié du 10 mai 2007, Mme Sarah X... a vendu une maison d'habitation, au prix de 30 000 euros, à M. et Mme Y..., qui l'ont revendue à Mme Z... et M. A..., le 1^{er} octobre 2007, au prix de 62 000 euros ; que, par actes des 18 août et 1^{er} septembre 2008, Mme X... a assigné M. et Mme Y..., Mme Z... et M. A... en annulation des ventes successives sur le fondement du vice du consentement ; que, le 20 mai 2010, Mme X... a été placée sous curatelle simple, sa fille, Mme Axelle X... étant désignée curatrice ;

Sur le moyen unique du pourvoi principal, pris en ses deux premières branches :

Attendu que M. et Mme Y... font grief à l'arrêt d'annuler la vente du 10 mai 2007, ainsi que les ventes subséquentes, de dire que Mme X... devra reprendre cet immeuble et leur restituer la somme de 30 000 euros perçue de la vente, de dire que M. A... et Mme B... devront restituer l'immeuble à Mme X... et qu'ils devront restituer la somme de 62 000 euros perçue de la vente, outre les sommes de 5 675, 88 euros et 6 675 euros relatives aux frais notariés et de conservation des hypothèques, alors, selon le moyen :

1°/ qu'il y a violence, lorsqu'elle peut inspirer au contractant la crainte d'exposer sa personne ou sa fortune à un mal considérable l'ayant déterminé à conclure le contrat dont il demande l'annulation ; qu'en se fondant, pour retenir la violence justifiant la nullité de l'acte de vente du 10 mai 2007 ainsi que des ventes subséquentes, sur l'état psychologique de Mme X... et sur le comportement manipulateur de son concubin, sans constater l'existence d'une crainte d'un mal considérable l'ayant déterminée à conclure la vente litigieuse, la cour d'appel a entaché sa décision d'un défaut de base légale au regard des articles 1111 et 1112 du code civil ;

2°/ que la violence, cause de nullité d'un acte juridique, s'apprécie au jour de la passation de cet acte ; que les époux Y... rappelaient que, pour obtenir la nullité de la vente conclue le 10 mai 2007 sur le fondement du vice de violence, Mme X... devait démontrer la crainte d'un mal considérable et présent, ce que ses affirmations ne caractérisaient pas, qu'aucune pièce ne laissait penser qu'au moment de l'acte de vente passé devant le notaire, elle pouvait avoir été privée de discernement et avoir subi les pressions de son concubin et qu'aucun médecin ne venait certifier qu'elle aurait pu présenter des troubles au moment de la vente ; qu'en annulant pourtant la vente conclue le 10 mai 2007 sur le fondement de la violence, sans rechercher, comme cela lui était demandé, si une crainte d'un mal considérable et présent existait lors de cette vente, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1111 et 1112 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que les attestations versées aux débats confirmaient le comportement manipulateur de M. C..., qui, entretenant depuis plus de deux ans une relation avec Mme X..., l'isolait de son entourage familial et l'incitait à le laisser gérer son patrimoine, que la main courante du 28 février 2007 et les certificats médicaux produits établissaient que Mme X... avait présenté, peu avant la vente, des épisodes de troubles mentaux, que celle-ci avait été admise à percevoir l'allocation adulte handicapé à compter du 1^{er} janvier 2009 en raison d'un taux d'incapacité entre 50 et 75 %, qu'à la suite de la vente de sa maison, elle avait déposé plainte contre M. C... pour abus de confiance, qu'elle n'avait dû quitter sa maison en 2005 qu'en raison de l'état d'insalubrité de celle-ci, dans l'attente de sa réhabilitation, qu'elle avait été entendue le 20 juillet 2007 par les services de police en raison de menaces proférées par M. C... et sa concubine à la suite de sa plainte, ce qui confirmait l'emprise de cet homme sur sa personne, que M. C... était présent lors de la signature de l'acte de vente de la maison et avait procédé au retrait de 10 000 euros, soit le tiers du prix, le lendemain du versement de celui-ci, en vertu d'une procuration obtenue deux mois plus tôt, la cour d'appel, qui pouvait se fonder sur des éléments postérieurs à la date de formation du contrat, a pu déduire de l'ensemble de ces éléments la violence constitutive d'un vice du consentement de Mme X... et a ainsi légalement justifié sa décision de ce chef ;

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur la quatrième branche de ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le même moyen, pris en sa troisième branche : (non reproduit)

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il dit que Mme X...

Commentaire : dans cet arrêt, la Cour de cassation admet la nullité d'un contrat de vente sur le fondement de la violence du fait de l'emprise psychologique pesant sur la venderesse au moment de la conclusion du contrat.

En l'espèce, une femme avait vendu une maison d'habitation que les acquéreurs avaient ensuite revendue. Un an plus tard, consciente de ce qu'elle avait agi à l'encontre de ses intérêts, elle assigne les différents acquéreurs en annulation des ventes successives sur le fondement de la violence. Les juges du fond accueillent sa demande et annulent les deux contrats de vente. Il apparaît en effet qu'au moment de la vente, la venderesse était sous l'emprise du comportement manipulateur d'un concubin qui entretenait depuis plus de deux ans une relation avec elle, l'isolait de son entourage familial et l'incitait à le laisser gérer son patrimoine. Il était par ailleurs présent lors de la signature de l'acte de vente de la maison et avait procédé au retrait du tiers du prix de vente, le lendemain de son versement, en vertu d'une procuration obtenue deux mois plus tôt. Il apparaît en outre que la venderesse avait présenté, peu avant la vente, des épisodes de troubles mentaux et que, postérieurement à la vente, elle avait été admise à percevoir l'allocation adulte handicapé en raison d'un taux d'incapacité entre 50 et 75%.

Les premiers acquéreurs forment alors un pourvoi en cassation faisant valoir, d'une part, que n'était pas établie l'existence d'une crainte d'un mal considérable ayant déterminé la venderesse à conclure le contrat et, d'autre part, que la cause de nullité doit

s'apprécier au jour de la conclusion de l'acte et qu'aucun élément ne pouvait laisser penser qu'au moment de l'acte de vente, la venderesse pouvait avoir été privée de son discernement et avoir subi des pressions.

La Cour de cassation rejette le pourvoi sur cette question. Elle approuve les juges du fond d'avoir considéré que l'état d'emprise psychologique dans lequel se trouvait la venderesse constituait une forme de violence. Ce faisant, la Cour de cassation admet pour la première fois, explicitement, que l'état de dépendance psychologique puisse, sur le fondement de la violence, entraîner la nullité du contrat. Si elle avait pu prendre en compte, dans des arrêts antérieurs, la faiblesse psychologique du contractant, cette faiblesse s'accompagnait toujours d'autres circonstances, notamment des situations de dépendance économique, propres à caractériser, dans leur ensemble, un vice du consentement (v. par exemple, Civ. 2^e, 5 octobre 2006).

La Cour de cassation fait également valoir que si la violence vice du consentement doit s'apprécier au jour de la conclusion de l'acte, il est possible pour l'établir de se fonder sur des éléments postérieurs à l'acte (en l'espèce, les juges du fond avaient notamment pris en considération la plainte déposée par la venderesse contre son concubin pour abus de confiance postérieurement à la vente et les menaces proférées par ce dernier suite à cette plainte qui permettaient, selon eux, de confirmer l'emprise de cet homme sur sa personne).

Par cet arrêt, la Cour de cassation semble donc appliquer par anticipation la réforme du droit des contrats qui introduit à l'article 1143 nouveau du Code civil, au titre de la violence, l'abus de l'état de dépendance. Il reste que l'article 1143 nouveau ne l'admet que lorsque cet abus émane d'une partie au contrat et non d'un tiers, comme en l'espèce. Cela ressort d'autant plus avec l'entrée en vigueur de la loi de ratification. En effet, la loi de ratification a modifié l'article 1143 nouveau en ajoutant que l'état de dépendance devait être constaté à l'égard du cocontractant. La solution adoptée par la Cour de cassation ne pourrait donc pas être maintenue sous l'empire des nouveaux textes.

OBJET

Détermination de l'objet

Appréciation de l'abus dans la fixation unilatérale du prix

Document 20: Cass. Com., 4 novembre 2014 (pourvoi n°11-14.026), F-D, *

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 17 février 2011), que la société Camargo, filiale de la société Française de gastronomie (la société FdG), spécialisée dans la distribution de produits alimentaires, a conclu, en qualité de fournisseur, un contrat d'approvisionnement exclusif en chair d'escargot avec la société Larzul, fabricant ; qu'il était stipulé que le prix serait fixé par le tarif en vigueur au jour de l'enregistrement de la commande et définitivement pour chaque année civile selon une variation ne pouvant excéder 3 % par rapport à l'année précédente ; que, se plaignant de manquements répétés de la société Camargo à ses obligations contractuelles, la société Larzul l'a fait assigner en réparation de son préjudice ; que la société FdG est intervenue volontairement à l'instance en appel ;

Sur le second moyen :

Attendu que la société FdG et la société Camargo font grief à l'arrêt d'avoir constaté des manquements sérieux et répétés de cette dernière dans l'exécution du contrat d'approvisionnement exclusif et condamné en conséquence la société Camargo à payer une provision à la société Larzul alors, selon le moyen, qu'il résulte des constatations mêmes de l'arrêt que les prix pratiqués par la société Camargo à l'égard de la société Larzul ne pouvaient varier, chaque année civile, que dans une fourchette de plus ou moins 3 %, ce dont il s'évince que la société Camargo n'avait pas le pouvoir de fixer discrétionnairement et unilatéralement ses prix qui demeuraient étroitement encadrés par la convention des parties ; qu'en estimant néanmoins que la société Camargo avait pu se rendre coupable, à l'égard de la société Larzul, d'un abus dans l'exercice d'un droit de fixer unilatéralement ses prix, la cour d'appel, qui ne tire pas les conséquences de ses propres constatations, viole l'article 1134, alinéa 1er et alinéa 3 du code civil ;

Mais attendu qu'après avoir relevé que l'article 3 du contrat, qui permettait à la société Camargo de fixer unilatéralement le prix de vente des marchandises vendues, moyennant une évolution, chaque année civile, comprise dans une fourchette de plus ou moins 3 % stipulait à sa charge, en contrepartie, l'obligation de faire ses meilleurs efforts pour déterminer les prix de manière à permettre à la société Larzul de faire face à la concurrence, l'arrêt constate que la société Camargo vendait à la société Larzul les chairs d'escargot à un prix moyen 25 % plus cher qu'à ses autres clients, que son taux de marge brute moyen était de 29 % sur les ventes à la société Larzul quand il était de 10 % sur les ventes aux autres clients et qu'elle a consenti à cette dernière une diminution importante du prix de vente à l'occasion du renouvellement du contrat, démontrant le caractère excessif des prix habituellement pratiqués ; qu'en l'état de ces motifs, dont il ressort que les prix unilatéralement fixés par la société Camargo, excessifs dès l'origine, ne permettaient pas à la société Larzul de faire face à la concurrence, la cour d'appel a pu retenir que la société Camargo avait abusé de son droit de fixer unilatéralement le prix des marchandises ; que le moyen n'est pas fondé ;

Et attendu que le premier moyen n'est pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Commentaire : depuis les arrêts rendus en assemblée plénière le 1er décembre 1995, la détermination du prix, hors cas légaux, n'est plus une condition de validité des contrats. Ainsi, en cas de fixation unilatérale du prix, il faut se placer au stade de l'exécution afin de vérifier si le prix n'a pas été fixé de manière abusive, entraînant alors résiliation et/ou indemnisation.

Comment apprécier cet abus ?

L'abus est constitué, non pas par une fixation d'un prix objectivement différent de celui du marché, mais par une fixation du prix uniquement en fonction des intérêts de celui qui l'a déterminé et au détriment de ceux de son partenaire. En d'autres termes, l'appréciation jurisprudentielle de l'abus n'est pas objective mais subjective.

L'arrêt rapporté est une illustration de cette conception subjective. En l'espèce, l'abus est retenu au constat qu'il existait entre les parties une clause d'exclusivité, que le fournisseur ne pratiquait pas les mêmes prix à l'égard de ses différents clients et qu'il mettait son partenaire dans l'impossibilité de faire face à la concurrence.

On relèvera que les nouveaux textes du Code civil n'admettent désormais plus la fixation unilatérale du prix qu'en matière de contrats cadres (art. 1164 al. 1), de sorte que pour les autres contrats, le prix doit être déterminé ou déterminable dès la conclusion du contrat. Il reste qu'en l'espèce, s'agissant d'un contrat cadre, la validité de ce dernier ne serait pas affectée, sauf à contester le prix unilatéralement fixé.

Il faut toutefois relever que, sur ce point, les motifs de la décision seraient sans doute quelque peu différents sous l'empire des nouveaux textes. En l'occurrence, la Cour de cassation admet l'abus dès lors que celui qui s'en prévalait a pu l'établir. Or, aux termes de l'article 1164 nouveau, la charge de la preuve est désormais inversée : c'est à celui qui fixe unilatéralement le prix d'en motiver ensuite le montant. Autrement dit, si la solution de cet arrêt devait rester la même sous la nouvelle législation, ce ne serait pas parce que celui qui invoque l'abus l'a établi mais parce que celui qui a fixé le prix ne peut en justifier le montant.

Licéité de l'objet

Cession de clientèle

Document 21: Cass. 1^{re} Civ., 14 novembre 2012 (pourvoi n°11-16.439), FS-P+B, **

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 11 janvier 2011), que M. Z..., qui exerçait avec M. X..., son activité professionnelle au sein de la SCP notariale Michel Z...et Yves X..., a cédé à son associé les parts qu'il détenait dans la société, l'acte de cession prévoyant une interdiction de réinstallation sur le territoire de certaines communes et le reversement des sommes reçues par le cédant au titre d'actes établis ou de dossiers traités pour le compte de clients de la SCP au sein d'un autre office notarial ; que, M. Z...s'étant réinstallé avec un autre confrère, au sein d'une autre société civile professionnelle, sur le territoire d'une commune autre que celles qui lui étaient interdites, M. X..., qui lui reprochait de n'avoir pas reversé les rémunérations perçues de plusieurs clients en violation des stipulations contractuelles, l'a assigné en réparation de son préjudice ; que l'arrêt le déboute de ses demandes ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt attaqué de le débouter de ses demandes tendant à voir juger que M. Z...était responsable de l'inexécution de la clause de reversement souscrite le 23 juillet 1998, condamner M. Z...à réparer le préjudice subi et, avant dire droit sur le quantum, ordonner une expertise, alors selon le moyen :

1°/ que l'acte du 23 juillet 1998 est clair et précis en ce qu'il a pour objet la cession par M. Z...à M. X... des parts sociales que le premier détenait dans la société civile professionnelle dont ils étaient associés ; qu'en retenant, pour débouter le cessionnaire de sa demande tendant à voir juger que le cédant avait violé la clause de non-concurrence stipulée à l'acte, que cette dernière emportait cession de clientèle, la cour d'appel a dénaturé l'acte de cession de parts sociales et a ainsi violé l'article 1134 du code civil ;

2°/ que M. X... faisait valoir dans ses conclusions d'appel que l'obligation de reversement de la rémunération était limitée à dix ans ; qu'en ne répondant pas à ce moyen, de nature à établir que la clause litigieuse ne pouvait pas être analysée en une cession de clientèle prohibée, la cour d'appel a privé sa décision de motifs et a ainsi violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°/ que la cession de clientèle d'un office notarial est licite ; que la cour d'appel qui, pour dire que la clause de reversement de la rémunération prévue à l'acte du 23 juillet 1998 était nulle, a jugé que cette clause emportait cession de clientèle, laquelle serait nulle dans les cessions notariales, a violé l'article 1128 du code civil ;

4°/ que toute personne a le libre choix de son notaire, lequel est tenu de prêter son ministère lorsqu'il en est légalement requis ; qu'en se bornant à relever, pour débouter M. X... de sa demande de condamnation de son ancien associé, que la clause de reversement de la rémunération soumettait M. Z...à une pression de nature à le tenter de convaincre le client de faire le choix d'un autre notaire, sans constater que le client ne demeurerait pas libre de le choisir comme notaire, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 3 de la loi du 25 ventôse an XI ;

5°/ que les obligations respectivement nées de la loi et du contrat ne sont incompatibles que si elles sont insusceptibles de recevoir simultanément exécution ; qu'en jugeant que l'obligation légale d'instrumenter de M. Z...et celle, prévue par la convention de cession du 23 juillet 1998, de reverser la rémunération reçue étaient antinomiques, la cour d'appel a violé les articles 3 de la loi du 25 ventôse an XI et 1134 du code civil ;

Mais attendu qu'après avoir retenu, selon une interprétation, exclusive de toute dénaturation, que commandait la portée ambiguë de la clause stipulant le reversement au cessionnaire des sommes perçues de la part des anciens clients de la SCP Z...et X..., que cette clause, en interdisant à M. Z...de percevoir, pour une durée de dix ans, la rémunération de son activité pour le compte des clients qui avaient fait le choix de le suivre en son nouvel office, emportait cession de la clientèle lui ayant appartenu en partie, la cour d'appel, qui a relevé que la clause litigieuse, par la sanction de la privation de toute rémunération du travail accompli, soumettait le cédant à une pression sévère de nature, sinon à refuser de prêter son ministère, du moins à tenter de convaincre le client de choisir un autre notaire, et qui a ainsi constaté que la liberté de choix de cette clientèle n'était pas respectée, en a exactement déduit que ladite clause était nulle ; que le moyen, qui manque en fait en ses deuxième et quatrième branches, n'est pas fondé en ses trois autres branches ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Commentaire : l'affaire ne concernait pas à proprement parler de cession de clientèle civile puisqu'il s'agissait d'un acte de cession de parts d'un office notarial entre associés. L'acte prévoyait une interdiction de réinstallation sur le territoire de certaines communes et le reversement des sommes reçues par le cédant au titre d'actes établis ou de dossiers traités pour le compte de

clients de la SCP au sein d'un autre office notarial. Cependant la clause de reversement des honoraires à la charge du cédant produisait les mêmes effets qu'une cession de clientèle.

En l'espèce, le cédant, qui s'était installé dans une autre commune s'est vu reprocher de ne pas avoir pas reversé les rémunérations perçues de plusieurs clients en violation des stipulations contractuelles. Si bien que la question se posait de savoir si la cession était licite, soit - en vertu de la jurisprudence bien établie - si elle assurait la sauvegarde de la liberté de choix de la clientèle.

La Cour de cassation a approuvé les juges du fond d'avoir retenu l'illicéité de la clause. En effet, en le privant de toute rémunération pour le travail accompli, la clause soumettait le cédant à une pression sévère de nature, sinon à refuser de prêter son ministère, du moins à tenter de convaincre le client de choisir un autre notaire. Ce qui avait pour conséquence d'entraver la liberté de choix de cette clientèle.

Il est intéressant de relever que la Cour de cassation apprécie la liberté de choix du client au regard de l'intérêt économique du notaire. Le raisonnement est pragmatique puisqu'il repose sur le fait que le notaire, à l'instar de tout professionnel, n'a pas vocation à exercer son activité sans percevoir de rémunération. La Cour en déduit que la clause de reversement des honoraires contraignait le notaire à diriger ses clients vers un autre notaire.

Clauses abusives

Détection judiciaire d'une clause abusive

Document 22: Cass. 1^{re} Civ., 29 mars 2017, (pourvoi n°16-13.050), FS-P+B+R+I ; Cass. 1^{re} Civ., 29 mars 2017 (pourvoi n°15-27.231), FS-P+B+I, **

1^{er} arrêt :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, suivant offre de prêt acceptée le 11 novembre 2008, la société BNP Paribas Personal Finance (la banque) a consenti à M. X... et à Mme Y..., épouse X..., avec lesquels elle avait été mise en relation par la société Ceprima, courtier en prêts immobiliers (le courtier), un prêt libellé en francs suisses et remboursable en euros, dénommé Helvet Immo ; qu'invoquant l'irrégularité de la clause du contrat prévoyant la révision du taux d'intérêt en fonction des variations du taux de change, ainsi qu'un manquement de la banque et du courtier à leur obligation d'information et de mise en garde, M. et Mme X... les ont assignés en annulation de la clause litigieuse, ainsi qu'en responsabilité et indemnisation ;

Sur le premier moyen, pris en sa première branche :

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande en annulation de la clause d'indexation et du contrat de crédit, alors, selon le moyen, qu'une clause d'indexation sur une monnaie étrangère n'est valable que lorsqu'elle est en relation directe avec l'objet du contrat ou avec l'activité de l'une des parties ; que ne présente pas de lien avec l'activité de l'une des parties la clause, contenue dans un prêt consenti par une banque française pour financer l'acquisition d'un bien immobilier en France par des emprunteurs français, domiciliés en France, indexant le montant du remboursement du prêt consenti sur une monnaie étrangère, peu important que la banque ait fait le choix, en dépit du caractère purement interne du prêt, de le financer par un emprunt sur les marchés internationaux ; qu'en l'espèce, la clause d'indexation sur le franc suisse était contenue dans un prêt consenti par la banque française BNP Personal Finance, banque française, à M. et Mme X..., français et domiciliés en France, et destiné à financer l'acquisition d'un immeuble situé dans la région d'Arcachon ; qu'en retenant, pour considérer cette clause comme licite, que le prêteur avait la qualité de banquier et qu'il résultait de l'offre de crédit que la banque aurait financé le prêt par un emprunt en francs suisses, cependant que ces circonstances n'étaient pas de nature, en l'état du caractère purement interne de l'opération, à caractériser un lien direct entre la clause d'indexation et l'activité de la banque, la cour d'appel a violé l'article L. 112-2 du code monétaire et financier ;

Mais attendu que l'arrêt énonce qu'en application de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, la validité d'une clause d'indexation fondée sur une monnaie étrangère est subordonnée à l'existence d'une relation directe avec l'objet de la convention ou l'activité de l'une des parties ; qu'il constate qu'en l'espèce, la relation directe du taux de change, dont dépendait la révision du taux d'intérêt initialement stipulé, avec la qualité de banquier de la société BNP Personal Finance était suffisamment caractérisée ; que la cour d'appel en a déduit, à bon droit, que la clause litigieuse, fût-elle afférente à une opération purement interne, était licite ; que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu que ce moyen n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Sur le troisième moyen :

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter leur action en responsabilité à l'égard de la banque fondée sur l'existence d'un manquement à ses obligations d'information et de mise en garde, alors, selon le moyen :

(...)

Mais attendu que l'arrêt constate, en premier lieu, qu'au jour de la conclusion du contrat de prêt, M. X... exerçait les fonctions de directeur-adjoint des opérations d'une chambre de compensation, et que, si Mme X... était sans emploi, elle avait occupé, par le passé, les fonctions de responsable du personnel et de comptable, tandis que M. X... avait été commis d'agent de change ; qu'il relève, en deuxième lieu, que, depuis 1999, M. et Mme X... remboursent un crédit souscrit pour l'acquisition d'un bien immobilier, en application de la loi Périssol ; que l'arrêt énonce, en troisième lieu, que l'offre de prêt adressée aux emprunteurs indique de manière claire que le crédit est contracté en francs suisses, que l'amortissement de ce prêt se fait par la conversion des échéances fixes payées en euros, selon les modalités prévues au contrat, que la conversion s'opérera selon un taux de change qui pourra évoluer, et que la variation du taux, rappelée à plusieurs reprises dans l'offre, peut avoir une incidence sur la durée de remboursement, ainsi que sur le montant des échéances, à compter de la cinquième année, et, par conséquent, sur la charge

totale de remboursement du prêt ; qu'il ajoute que M. et Mme X..., qui ont signé le document intitulé " accusé de réception et acceptation de l'offre ", ne peuvent prétendre n'avoir pas été informés des risques de change encourus ; qu'en l'état de ces constatations et appréciations, dont elle a pu déduire que, compte tenu de la profession exercée ou ayant été exercée par M. et Mme X... et de leur expérience en matière de crédit immobilier, ceux-ci devaient être considérés comme des emprunteurs avertis, aptes à comprendre les informations qui leur étaient fournies et capables d'apprécier la nature et la portée de leurs engagements, ainsi que de mesurer les risques encourus, et que la banque avait satisfait à son obligation d'information, la cour d'appel, qui n'avait pas à procéder à la recherche visée par la première branche, que ses constatations rendaient inopérante, a décidé, à bon droit, que la banque n'était débitrice à leur égard d'aucune obligation de mise en garde ; qu'abstraction faite des motifs surabondants, relatifs à l'absence de risque d'endettement des emprunteurs et de caractère spéculatif du prêt souscrit, critiqués par les troisième et quatrième branches, le moyen n'est pas fondé ;

Sur le même moyen, pris en sa sixième branche, ci-après annexé :

Attendu que ce grief n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le premier moyen, pris en sa seconde branche :

Sur la recevabilité du moyen, contestée par le courtier :

Attendu que le courtier soutient que la faculté pour le juge de relever d'office la disproportion manifeste d'une clause dans un contrat de consommation ne permet pas aux parties, qui, comme en l'espèce, ne l'ont pas alléguée dans leurs conclusions d'appel, de présenter pour la première fois devant la Cour de cassation un moyen, mélangé de fait et de droit, fondé sur le caractère abusif d'une clause ;

Mais attendu que le moyen, qui n'invoque pas la faculté pour le juge de relever d'office la disproportion manifeste d'une clause dans un contrat de consommation, mais l'obligation pour celui-ci, nécessairement soumise au contrôle de la Cour de cassation, d'examiner d'office le caractère abusif d'une telle clause, est recevable ;

Et sur ce moyen :

Vu l'article L. 132-1 du code de la consommation, devenu L. 212-1 du même code en vertu de l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016 ;

Attendu que la Cour de justice des Communautés européennes a dit pour droit que le juge national est tenu d'examiner d'office le caractère abusif d'une clause contractuelle dès qu'il dispose des éléments de droit et de fait nécessaires à cet effet et que, lorsqu'il considère une telle clause comme étant abusive, il ne l'applique pas, sauf si le consommateur s'y oppose (CJCE, arrêt du 4 juin 2009, Pannon, C-243/ 08) ; qu'aux termes du texte susvisé, dans les contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs, sont abusives les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat ;

Attendu que l'arrêt juge régulière la clause d'indexation et rejette les demandes en responsabilité et indemnisation formées par M. et Mme X... ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il résultait des éléments de fait et de droit débattus devant elle que, selon le contrat litigieux, les mensualités étaient susceptibles d'augmenter, sans plafond, lors des cinq dernières années, de sorte qu'il lui incombait de rechercher d'office, notamment, si le risque de change ne pesait pas exclusivement sur les emprunteurs et si, en conséquence, la clause litigieuse n'avait pas pour objet ou pour effet de créer un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat, au détriment des consommateurs, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le quatrième moyen, pris en sa première branche : (non-reproduit)

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs : CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il déclare irrecevable la demande...

2nd arrêt

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, suivant offre acceptée le 3 juillet 2009, la société BNP Paribas Personal Finance (la banque) a consenti à M. X... (l'emprunteur) un prêt libellé en francs suisses et remboursable en euros, dénommé Helvet Immo ; qu'invoquant l'irrégularité de la clause du contrat prévoyant la révision du taux d'intérêt en fonction des variations du taux de change, ainsi qu'un manquement de la banque à son devoir d'information et de mise en garde, l'emprunteur l'a assignée en annulation de la clause litigieuse, ainsi qu'en responsabilité et indemnisation ;

Sur le premier moyen, pris en ses première et deuxième branches :

Attendu que l'emprunteur fait grief à l'arrêt de déclarer régulière la clause d'indexation, alors, selon le moyen :

1°/ que la clause indexant le montant d'un prêt sur une monnaie étrangère n'est valable que lorsqu'elle est en relation directe avec l'objet du contrat ou avec l'activité de l'une des parties ; que ces critères doivent être appréciés in concreto ; qu'en l'espèce, en déclarant licite la clause d'indexation sur le franc suisse du prêt Helvet Immo consenti par la banque à M. X..., Français, domicilié en France, en vue de l'acquisition d'un bien lui-même sis en France, au motif que cette clause aurait nécessairement été en rapport avec l'activité de la banque, dès lors que celle-ci est un établissement bancaire, et devait à ce titre, emprunter sur les marchés internationaux, sans constater que la banque aurait emprunté des francs suisses en vue de la conclusion du prêt Helvet Immo proposé à l'emprunteur, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier ;

2°/ que le juge ne peut procéder par voie de simple affirmation et doit viser ou analyser ne serait-ce que sommairement les éléments de preuve sur lesquels il se fonde ; qu'en énonçant qu'un établissement bancaire doit « comme en l'occurrence » emprunter sur les marchés internationaux de devises pour prêter à ses clients, sans expliquer sur quels éléments elle se fondait pour retenir que la banque aurait, en vue du prêt consenti à l'emprunteur, emprunté des francs suisses sur le marché international, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu que l'arrêt énonce qu'en application de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, la validité d'une clause d'indexation fondée sur une monnaie étrangère est subordonnée à l'existence d'une relation directe avec l'objet de la convention ou l'activité de l'une des parties ; qu'il constate qu'en l'espèce, la relation directe du taux de change, dont dépendait la révision du taux d'intérêt initialement stipulé, avec la qualité de banquier de la société BNP Personal Finance était suffisamment

caractérisée ; que, de ces seuls motifs, la cour d'appel a déduit, à bon droit, que la clause litigieuse, fût-elle afférente à une opération purement interne, était licite ; que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur la troisième branche du même moyen :

Vu l'article L. 132-1 du code de la consommation, devenu L. 212-1 du même code en vertu de l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016 ;

Attendu que la Cour de justice des Communautés européennes a dit pour droit que le juge national est tenu d'examiner d'office le caractère abusif d'une clause contractuelle dès qu'il dispose des éléments de droit et de fait nécessaires à cet effet et que, lorsqu'il considère une telle clause comme étant abusive, il ne l'applique pas, sauf si le consommateur s'y oppose (CJCE, arrêt du 4 juin 2009, Pannon, C-243/ 08) ; qu'aux termes du texte susvisé, dans les contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs, sont abusives les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat ;

Attendu que l'arrêt juge régulière la clause d'indexation et rejette les demandes en responsabilité et indemnisation formées par l'emprunteur ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il résultait des éléments de fait et de droit débattus devant elle que, selon le contrat litigieux, toute dépréciation de l'euro par rapport au franc suisse avait pour conséquence d'augmenter le montant du capital restant dû et, ainsi, la durée d'amortissement du prêt d'un délai maximum de cinq ans, de sorte qu'il lui incombait de rechercher d'office, notamment, si le risque de change ne pesait pas exclusivement sur l'emprunteur et si, en conséquence, la clause litigieuse n'avait pas pour objet ou pour effet de créer un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat, au détriment du consommateur, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le second moyen, pris en ses deux premières branches :

Vu l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

Attendu que, pour écarter les prétentions de l'emprunteur non averti qui invoquait un manquement de la banque à son devoir de mise en garde, l'arrêt retient que celle-ci s'est fait communiquer les éléments utiles sur la situation de son client, que le mécanisme décrit dans le contrat de prêt litigieux établit que toute évolution du taux de change euro/ franc suisse défavorable à l'emprunteur n'augmente pas le montant de ses mensualités, qu'une telle évolution a pour conséquence d'accroître le montant du capital restant dû et, ainsi, d'allonger la durée d'amortissement du prêt d'un délai maximum de cinq ans, qu'en cela, la charge mensuelle d'une telle évolution défavorable ne varie pas, de sorte que le manquement de la banque au devoir de mise en garde, qui s'apprécie au jour de l'octroi du crédit et non pendant l'exécution du contrat, n'est pas démontré ;

Qu'en se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, s'il existait un risque d'endettement excessif né de l'octroi du prêt, au regard des capacités financières de l'emprunteur, justifiant sa mise en garde par la banque, la cour d'appel a privé sa décision de base légale ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la troisième branche du second moyen : CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il déclare licite la clause d'indexation...

Commentaire : ces deux affaires concernaient des prêts consentis par une banque à des particuliers, prêts libellés en francs suisses et remboursables en euros. Ces prêts comprenaient des clauses d'indexation prévoyant la révision du taux d'intérêt en fonction des variations du taux de change.

La Cour de cassation est amenée tout d'abord à se prononcer sur la validité de ces clauses d'indexation. On sait qu'en vertu de l'article L. 112-1 du Code monétaire et financier de telles clauses sont en principe illicites. L'article L. 112-2 prévoit toutefois une exception lorsque la clause a une relation directe avec l'objet de la convention ou avec l'activité de l'une des parties. En l'espèce, la Cour d'appel avait déclaré la clause valable. La Cour de cassation l'approuve considérant que le taux de change, dont dépendait la révision du taux d'intérêt, a un rapport direct avec l'activité de banquier du prêteur.

Ensuite, la Cour de cassation est saisie de la question de savoir si, bien que la clause soit jugée régulière au regard de l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier, la Cour d'appel n'aurait pas dû rechercher si elle ne tombait pas sous le coup de la législation sur les clauses abusives.

La Cour de cassation commence par rappeler que la Cour de justice des Communautés européennes impose au juge national d'examiner d'office le caractère abusif d'une clause contractuelle, dès qu'il dispose des éléments de droit et de fait nécessaires à cet effet, et, lorsqu'il considère une telle clause comme abusive, de ne pas l'appliquer, sauf si le consommateur s'y oppose (CJCE, 4 juin 2009).

Elle relève ensuite, dans un cas, que, selon le contrat de prêt, les mensualités étaient susceptibles d'augmenter sans plafond lors des cinq dernières années de remboursement (1^{er} arrêt) et, dans l'autre cas, que toute dépréciation de l'euro par rapport au franc suisse avait pour conséquence d'augmenter le montant du capital restant dû et ainsi, la durée d'amortissement du prêt de plusieurs années (2nd arrêt).

Or, pour la Cour de cassation, au vu de ses éléments, la Cour d'appel aurait dû rechercher d'office si le risque de change ne pesait pas exclusivement sur l'emprunteur et si, par conséquent, les clauses litigieuses n'avaient pas pour objet ou pour effet de créer un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au détriment du consommateur.

Enfin, la Cour de cassation se prononce sur le fait de savoir si la banque était débitrice d'un devoir de mise en garde à l'égard des emprunteurs. On sait que, conformément à la jurisprudence consacrée en Chambre mixte en 2007, un tel devoir pèse sur le banquier lorsqu'il contracte avec un emprunteur non averti et que le prêt pourrait s'avérer manifestement excessif pour l'emprunteur. Dans le premier arrêt, la Cour de cassation approuve la Cour d'appel d'avoir écarté un tel devoir dès lors qu'elle avait relevé que de par leur profession – les emprunteurs ayant été pour l'un directeur-adjoint des opérations d'une chambre de compensation et pour l'autre comptable – et leur expérience en matière de crédit immobilier, ils devaient être considérés comme des emprunteurs avertis, aptes à comprendre les informations qui leur étaient fournies et capables d'apprécier la nature et la portée de leurs engagements ainsi que de mesurer les risques encourus. En revanche, dans le second arrêt, la Cour de cassation fait valoir que, dès lors que la Cour d'appel avait retenu que l'emprunteur n'était pas averti, elle aurait dû rechercher s'il existait

un risque d'endettement excessif né de l'octroi du prêt, au regard des capacités financières de l'emprunteur, justifiant sa mise en garde par la banque.

Document 23: Cass. Civ. 1^{re}, 16 mai 2018, (pourvoi n° 17-11.337), inédit, *

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, le 10 octobre 2008, M. et Mme X... (les emprunteurs) ont fait procéder à une étude personnalisée de leur situation patrimoniale par la société I... , spécialisée dans le conseil en gestion de patrimoine et la commercialisation de biens immobiliers à des fins d'optimisation fiscale ; que, le 13 octobre 2008 et le 12 mars 2009, ils ont signé des contrats de réservation portant sur l'acquisition de trois appartements et d'emplacements de parking ; que, suivant offres acceptées les 16 décembre 2008 et 5 octobre 2009, la société BNP Paribas Personal Finance (la banque) leur a consenti trois prêts immobiliers, libellés en francs suisses et remboursables en euros, dénommés Helvet Immo ; qu'invoquant des manquements de la société François Premier Real Estate, venant aux droits de la société I... (le conseil en gestion), et de la banque à leurs obligations contractuelles, les emprunteurs les ont assignées en responsabilité et indemnisation ;

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu que les emprunteurs font grief à l'arrêt de rejeter l'intégralité de leurs demandes ;

Attendu que l'arrêt relève que l'étude de la situation personnelle des emprunteurs a été réalisée par le conseil en gestion, que le financement évoqué dans le document concerne un prêt en euros, dont les caractéristiques ne sont pas celles du prêt Helvet Immo, que les courriels produits aux débats n'émanent pas du conseil en gestion et ne préconisent pas la souscription de tels prêts, et qu'il n'est établi ni que les trois contrats de prêts litigieux aient été signés par l'intermédiaire de cette société ni, a fortiori, que celle-ci ait manqué à ses obligations à leur égard et leur ait tenu un discours trompeur sur l'inexistence d'un risque de change ; que, de ces seuls motifs, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à des recherches qui ne lui étaient pas demandées ou que ses constatations rendaient inopérantes, a pu, sans modifier l'objet du litige et abstraction faite de motifs surabondants, déduire, sans se contredire et hors toute dénaturation, que le conseil en gestion n'avait pas manqué à ses obligations à l'égard des emprunteurs ; que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le premier moyen, pris en sa première branche :

Vu l'article L. 132-1, devenu l'article L. 212-1 du code de la consommation ;

Attendu que la Cour de justice des Communautés européennes a dit pour droit que le juge national est tenu d'examiner d'office le caractère abusif d'une clause contractuelle dès qu'il dispose des éléments de droit et de fait nécessaires à cet effet et que, lorsqu'il considère une telle clause comme étant abusive, il ne l'applique pas, sauf si le consommateur s'y oppose (CJCE, arrêt du 4 juin 2009, Pannon, C-243/08) ;

Attendu qu'aux termes du texte susvisé, dans les contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs, sont abusives les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat ; que l'appréciation du caractère abusif de ces clauses ne concerne pas celles qui portent sur l'objet principal du contrat, pour autant qu'elles soient rédigées de façon claire et compréhensible ;

Attendu que, pour rejeter la demande formée contre la banque, l'arrêt se borne à retenir qu'aucune faute n'est caractérisée à son encontre ;

Qu'en se déterminant ainsi, alors qu'il résultait des éléments de fait et de droit débattus devant elle que, selon le contrat litigieux, toute dépréciation de l'euro par rapport au franc suisse avait pour conséquence d'augmenter le montant du capital restant dû et, ainsi, la durée d'amortissement du prêt d'un délai maximum de cinq ans, de sorte qu'il lui incombait, à supposer que la clause litigieuse ne définisse pas l'objet principal du contrat ou, dans le cas contraire, qu'elle ne soit pas rédigée de façon claire et compréhensible, de rechercher d'office si le risque de change ne pesait pas exclusivement sur l'emprunteur, et si, en conséquence, ladite clause n'avait pas pour objet ou pour effet de créer un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat, au détriment du consommateur, 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 premier moyen :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette les demandes...

Commentaire : là encore était en jeu des contrats de prêt libellés en francs suisses et remboursables en euros, comprenant une clause d'indexation prévoyant la révision du taux d'intérêt en fonction des variations du taux de change. Ces prêts étaient destinés à financer des opérations immobilières à des fins d'optimisation fiscale. Compte tenu du décrochage de l'euro par rapport au franc suisse, la dette des emprunteurs se trouve soudainement aggravée, de sorte que, considérant que tant la banque que la société de gestion immobilière avaient manqué à leurs obligations, notamment de conseil, à leur égard, ils les assignent en responsabilité et indemnisation.

S'agissant de la société de gestion immobilière, la Cour de cassation approuve la Cour d'appel d'avoir rejeté leurs demandes. Elle relève en effet, que si les prêts devaient financer les opérations immobilières proposées par la société de gestion, cette dernière n'était intervenue à aucun moment dans la négociation des contrats de prêt et n'avait d'ailleurs jamais préconisé la souscription de tels prêts. La société de gestion n'ayant rien à voir avec ces contrats, on ne peut lui reprocher de ne pas avoir attiré l'attention des emprunteurs sur les risques qu'ils comportaient.

Quant à la banque, les emprunteurs lui reprochaient un manquement à son devoir de conseil. La Cour d'appel rejette leur demande en considérant qu'ils avaient été suffisamment avertis. La Cour de cassation ne remet pas en cause l'arrêt d'appel sur ce point. Elle rappelle seulement, comme elle l'avait déjà fait par deux arrêts de 2017 portant sur le même type de contrat (V. supra) que les juges doivent soulever d'office le moyen tiré du caractère abusif d'une clause d'un contrat. Autrement dit, en plus de statuer sur l'éventuelle faute de la banque, la Cour d'appel aurait dû, même si cela ne lui était pas demandé, déterminer si la clause d'indexation n'avait pas pour conséquence de faire peser exclusivement sur l'emprunteur le risque de change et ainsi, créer un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat au détriment des consommateurs.

Sur le moyen unique, pris en sa deuxième branche :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que M. Y..., qui avait réservé auprès de la société VPG (la société) un séjour en Egypte du 19 au 26 avril 2014, a assigné cette dernière en réparation des conséquences dommageables, pour lui-même, son épouse et leurs trois enfants (les consorts Y...), de l'annulation tardive de la prestation ; que la société a fait valoir la clause du contrat stipulant le recours obligatoire à une médiation avant la saisine du juge ;

Sur la recevabilité du moyen, contestée par la défense :

Attendu que la société soulève l'irrecevabilité du moyen, en raison de sa nouveauté ;

Mais attendu que le caractère abusif de la clause de médiation préalable obligatoire a été soulevé devant les juges du fond ; que le moyen, qui n'est pas nouveau, est donc recevable ;

Et sur le moyen :

Vu les articles L. 132-1, devenu L. 212-1 du code de la consommation, et R. 132-2, 10°, devenu R. 212-2, 10°, du même code ;

Attendu que, pour déclarer irrecevables les demandes des consorts Y..., l'arrêt retient, d'abord, que le fait de prévoir dans un contrat une médiation préalable à une action en justice ne constitue pas en soi un déséquilibre entre les parties ; qu'il relève, ensuite, que la clause était explicite et ne privait pas en définitive le consommateur de la possibilité de saisir la justice ; qu'il constate, enfin, que la médiation préalable n'imposait pas à ce dernier de charge financière supplémentaire, que l'instance de médiation était neutre et compétente, et que sa mise en oeuvre était indiquée avec précision au contrat ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la clause qui contraint le consommateur, en cas de litige, à recourir obligatoirement à une médiation avant la saisine du juge, est présumée abusive, sauf au professionnel à rapporter la preuve contraire, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

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

Commentaire : par cet arrêt, la Cour de cassation décide, au visa de l'article R. 212-2, 10°, du Code de la consommation que la clause, qui contraint le consommateur, en cas de litige, à recourir obligatoirement à une médiation avant la saisine du juge, est présumée abusive, sauf au professionnel d'apporter la preuve contraire.

Disparition de l'objet et caducité

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Colmar, 20 juillet 2016) et les productions, que le 5 septembre 2006, M. Z..., courtier d'assurance de la société du journal l'Est républicain (l'Est républicain), et la société Procourtage, cabinet de courtage du groupe Crédit mutuel centre est Europe (le Crédit mutuel), ont conclu une convention de cocourtage concernant le client société Ebra holding, détenue pour 51 % par l'Est républicain et pour 49 % par le Crédit mutuel, agissant pour le compte de six autres journaux ainsi que leurs filiales, et concernant tous les contrats d'assurances existants ou à venir destinés à garantir le patrimoine, les pertes d'exploitation et la responsabilité civile du client et de ses dirigeants ; que cette convention, qui réglait les attributions respectives de chaque courtier et le partage des commissions, était souscrite pour une période de cinq ans à compter de sa date d'effet, fixée au 1er mai 2006, renouvelable sauf résiliation pour une nouvelle période de cinq ans ; qu'à la suite de la cession, courant 2009, par l'Est républicain au Crédit mutuel du contrôle de la société Ebra, les clients de M. Z... ont résilié leurs contrats en fin d'année et en ont souscrit de nouveaux, à effet du 1er janvier 2010, par l'intermédiaire de la société Procourtage ; que M. Z... a assigné cette société en paiement des commissions par elle perçues à compter de l'exercice 2010 et de dommages-intérêts pour déloyauté ;

Sur les premier et deuxième moyens et le troisième moyen, pris en ses deuxième et quatrième à treizième branches, ci-après annexés :

Attendu que ces griefs ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Sur le troisième moyen, pris en ses première et troisième branches :

Attendu que M. Z... fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes tendant à voir dire que la convention de cocourtage demeurait en vigueur en 2010 et 2011, qu'elle s'était renouvelée pour cinq ans à compter du 1er mai 2011, et, en conséquence, à voir condamner sous astreinte cette société à lui payer les commissions dues entre 2010 et 2016, alors, selon le moyen :

1°/ que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; que la disparition de l'objet du contrat ne met pas automatiquement fin au contrat ; qu'en jugeant le contraire, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil dans sa rédaction antérieure applicable au litige ;

2°/ que la convention de cocourtage conclue le 5 septembre 2006 avait pour objet l'aménagement des relations entre les deux courtiers et précisait notamment le droit à commission de chaque courtier au titre des contrats d'assurances souscrits par la société Ebra et visés au chapitre I de la convention ; que la prétendue cession du contrôle de la société Ebra au Crédit mutuel par le groupe l'Est républicain n'a pas fait disparaître cet objet ; qu'en jugeant le contraire, la cour d'appel a méconnu la loi des parties et a violé le même texte ;

Mais attendu qu'un contrat régulièrement formé qui perd, postérieurement à sa conclusion, un élément essentiel à sa validité devient caduc ; que l'arrêt énonce, par motifs propres et adoptés, que la cession, parachevée le 29 décembre 2009, du contrôle de la société Ebra au groupe Crédit mutuel par le groupe l'Est républicain, client de M. Z..., a entraîné la résiliation des contrats d'assurances et la souscription de nouveaux contrats à effet au 1er janvier 2010 par la seule société Procourtage et que M. Z... n'a plus exercé d'activité de courtage pour les organes de presse désormais contrôlés par le Crédit mutuel ; qu'il relève que l'objet de

la convention, dont le maintien n'était pas conciliable avec la prise de contrôle du Crédit mutuel, a disparu et que la convention a cessé de produire ses effets à compter de cette prise de contrôle ; qu'il en résulte que la disparition de l'objet de la convention a entraîné sa caducité ; que, par ce motif de pur droit suggéré par la défense et substitué à ceux critiqués, le chef de dispositif de l'arrêt rejetant les demandes de M. Z... en exécution de la convention pour la période postérieure au 1er janvier 2010 se trouve légalement justifié ;

Sur le quatrième moyen :

Attendu que M. Z... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande indemnitaire pour attitude déloyale de la société Procourtage lui ayant fait perdre une chance de conserver les affaires hors convention, alors, selon le moyen, que dans ses conclusions d'appel, M. Z... faisait valoir, preuve à l'appui, que pendant l'exécution de la convention de cocourtage, la société Procourtage avait, avec la complicité du Crédit mutuel, activement démarché certains clients de M. Z... ; qu'il résultait en effet de mails échangés en mai et juin 2009 que, pendant la période d'exécution de la convention, la société Procourtage avait directement fait souscrire des contrats à l'Est républicain, client exclusif de M. Z... aux termes de la convention de cocourtage, ou encore des contrats à d'autres sociétés portant sur les véhicules ou la prévoyance des salariés, affaires appartenant exclusivement à M. Z... selon la même convention ; que dès lors, en se bornant à énoncer que les résiliations des contrats par les sociétés DNA, A télé, ou encore la résiliation des contrats Audiens, n'étaient que « des suites logiques de la prise de contrôle » de la société Ebra par le groupe Crédit mutuel, sans rechercher, comme elle y était invitée, si ces résiliations ne trouvaient pas leur source dans les manoeuvres déloyales engagées pendant la période d'exécution de la convention de cocourtage, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu qu'après avoir relevé que la convention de cocourtage excluait les assurances de véhicules, les assurances de personnes et l'assurance responsabilité civile personnelle des dirigeants, qu'à la suite de la prise de contrôle par le Crédit mutuel de la société Ebra, les clients de M. Z... ont résilié leurs contrats, que les groupes de presse, tous contrôlés par le Crédit mutuel, ont adhéré à des propositions d'assurance émanant de la branche assurance du Crédit mutuel et qu'il n'est pas prouvé que la société Procourtage détenait ces risques en portefeuille, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que ces résiliations constituent la suite logique de la prise de contrôle du Crédit mutuel et que M. Z..., qui a subi les conséquences de la loi du marché, ne rapporte pas la preuve d'une faute contractuelle de la société Procourtage ; que la cour d'appel, qui n'avait pas à procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a ainsi légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Commentaire : la caducité est la sanction qui frappe un contrat qui, valablement formé, perd un élément essentiel à sa validité au cours de son exécution. En l'occurrence, deux courtiers en assurance partageaient des clients communs et avaient, pour organiser leurs relations, conclu un contrat de cinq ans de co-courtage, réglant les attributions de chaque courtier et, surtout, la répartition des commissions. Suite à diverses cessions, l'un des courtiers perd sa qualité de co-courtier, ses sociétés clientes résiliant les contrats d'assurance pour en conclure de nouveaux avec l'autre courtier pour seul intervenant, sans faute, pour autant. Le courtier évincé n'hésite pas à assigner en justice son cocontractant pour réclamer que lui soient versées les commissions qui lui revenaient au titre du contrat de co-courtage toujours en vigueur. La Cour d'appel rejette sa demande, ce que confirme la Cour de cassation. Elle relève, notamment, qu'outre la désertion, sans faute, de ses clients, le demandeur n'exerçait plus aucune activité de courtage auprès desdits clients, de sorte qu'il ne pouvait plus, en aucune façon, se prétendre leur courtier. Autrement dit, si la convention de co-courtage avait pour objet d'organiser les relations entre les deux courtiers, la perte de la qualité de courtier par l'une des parties fait disparaître cet objet. Et cette disparition d'entraîner la caducité du contrat.