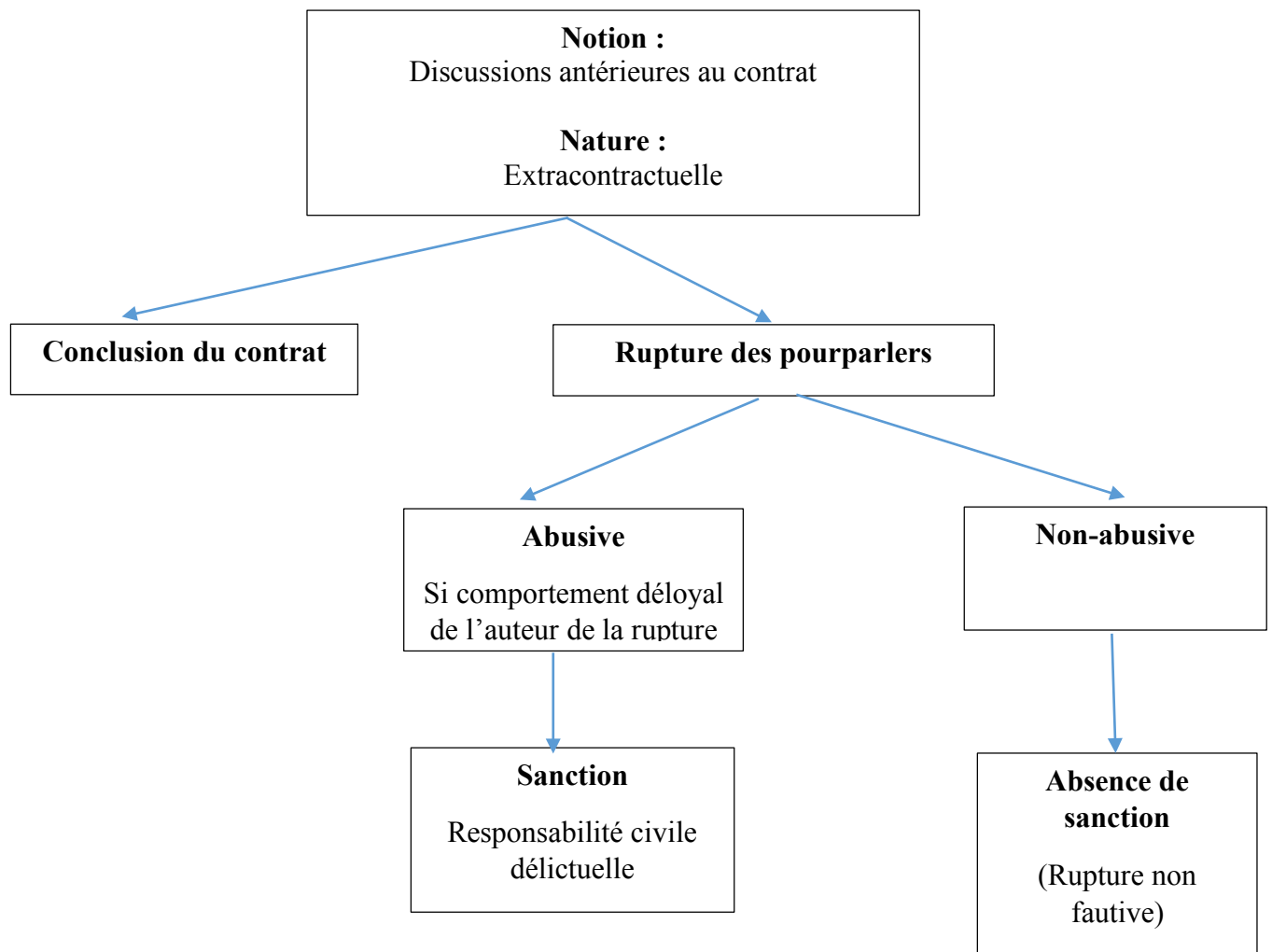


**SEANCE 1 :
POURPARLERS ET AVANT-CONTRATS**

RAPPELS

I : LES POURPARLERS : les négociations art 1112 c.civ



II : LES AVANTS-CONTRAT (OU CONTRATS PREPARATOIRES)

	Pacte de préférence	PUV	PSV
Notion	<u>Contrat unilatéral</u> par lequel une partie (le promettant) s'engage envers une autre (le bénéficiaire) à ne pas conclure un contrat déterminé avec un tiers avant de lui avoir proposé la conclusion par priorité : article 1123	<u>Contrat</u> par lequel une partie (le promettant) s'engage envers une autre (le bénéficiaire) de contracter avec elle pendant un certain délai Art 1124	<u>Contrat</u> par lequel les deux parties (promettant et bénéficiaire) s'engagent à contracter (l'une à vendre et l'autre à acheter) <u>Principe</u> : La PSV vaut vente <u>Tempérament</u> : <ul style="list-style-type: none">la promesse avec condition suspensivela promesse avec condition suspensive
Exemple	Si je vends mon appartement, je vous le propose en priorité	Je vous accorde un délai de 6 mois pour vous décider à acheter ou pas mon appartement	Je vous promets de vous vendre mon appartement et en retour vous me promettez de l'acheter
Sanction en cas d'inexécution	<u>Si non respect du contrat par le promettant et vente à un tiers :</u> <ul style="list-style-type: none">Annulation du contrat conclu avec le tiers en cas de mauvaise foi du tiers Ou : <ul style="list-style-type: none">Substitution du bénéficiaire au tiers en cas de mauvaise foi du tiers (Ch. Mixte 26 mai 2006) Dans tous les cas : <ul style="list-style-type: none">Allocation de dommages et intérêts au bénéficiaire	<u>Si rétractation du promettant avant la levée d'option par le bénéficiaire</u> <ul style="list-style-type: none">Responsabilité civile contractuelle du promettant =réparation par équivalent <i>Attention : Depuis l'arrêt « Consorts Cruz » (Cass. Civ. 3^e, 15 déc. 1993) la jurisprudence refuse d'autoriser l'exécution forcée de la vente par le promettant.</i> <u>Si vente à un tiers par le promettant avant la levée d'option par le bénéficiaire</u>	<u>Si refus de vendre ou d'acheter :</u> <ul style="list-style-type: none">Exécution forcée de la vente Ou : <ul style="list-style-type: none">Résolution de la PSV Dans tous les cas : <ul style="list-style-type: none">Responsabilité civile contractuelle de celui qui refuse

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Responsabilité civile contractuelle du promettant ➤ Responsabilité civile délictuelle du tiers en cas de mauvaise foi <p><i>Rq : Pour prouver la mauvaise foi du tiers, le bénéficiaire d'un pacte de préférence doit démontrer que le tiers avait au moment de la vente :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>La connaissance du pacte de préférence</i> • <i>L'intention de son bénéficiaire de s'en prévaloir</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Responsabilité civile contractuelle du promettant • Responsabilité civile délictuelle du tiers de mauvaise foi. <p><i>Rq : Pour prouver la mauvaise foi du tiers, le bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente doit démontrer que le tiers avait au moment de la vente :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>La connaissance de la promesse.</i> 	
--	---	---	--

III : LE TERME ET LA CONDITION

	<u>TERME</u>	<u>CONDITION</u>
Définition	Evènement futur et certain	Evènement futur et incertain
Exemple	Un décès	L'obtention d'un prêt
Conditions		<ul style="list-style-type: none">• Evènement futur/incertain/possible• Conditions casuelle/simplement potestative <i>Rq : Nullité de la condition purement potestative</i>
Effets	<p><u>Terme suspensif</u> : Suspend l'exécution d'une obligation normalement exigible</p> <p><u>Terme extinctif</u> : Moment où l'obligation cesse d'être due Ex : CDD</p>	<p><u>Condition suspensive</u> : Sa réalisation fait naître l'obligation</p> <p><u>Condition résolutoire</u> : Sa réalisation fait disparaître l'obligation</p>

IV : METHODOLOGIE DU CAS PRATIQUE

Introduction

- **1^{er} temps : Rappel des faits**

-Sélectionner des faits pertinents nécessaires à la résolution du cas pratique

-Qualifier juridiquement les faits

- **2^e temps : Problème(s) de droit**

-Identifier le ou les problèmes de droit que soulève(nt) le cas

Rq : Certaines problématiques sont parfois implicites

- **3^e temps : Annonce du plan**

-Proposer une réponse construite au(x) problème(s) de droit soulevés par le cas pratique

-Exposer de manière logique l'ensemble de ces réponses, en utilisant par exemple le découpage suivant : I/II/III...etc.

Développement

- **1^{er} temps : La règle de droit applicable**

-Textes en vigueur et jurisprudences

- **2^e temps : L'application de la règle de droit aux faits**
- **3^e temps : Conclusion**

CORRECTION DES CAS PRATIQUES

Cas n°1

Monsieur Big est président d'une grande société de téléphonie mobile située au Quartier de La Défense. Depuis plusieurs mois, il est en contact avec Monsieur Mac, directeur d'une petite entreprise informatique située à Nîmes. Le 15 janvier 2015, ce dernier a informé Monsieur Big de son intention de lui céder un brevet d'invention portant sur une application de téléphonie mobile « révolutionnaire ». A trois reprises, Monsieur Big se rend dans le sud de la France afin de discuter des modalités de cession du nouveau logiciel. En parallèle de ses déplacements, il contacte des experts en marketing en vue de la commercialisation du produit auprès du grand public. Mais le 10 septembre 2015, il reçoit un courriel de Monsieur Mac lui spécifiant qu'en raison « de considérations internes à l'entreprise », il ne souhaite plus lui céder le brevet d'invention. La déception de Monsieur Big laisse place à la colère lorsqu'il s'aperçoit, quelques jours plus tard, que son concurrent direct vient de lancer une campagne publicitaire vantant les mérites de ladite application.

Monsieur Big vous contacte pour connaître les recours dont il dispose à l'encontre de Monsieur Mac et de son concurrent.

Introduction

- **1^{er} temps : Rappel des faits**

-Sélectionner des faits pertinents nécessaires à la résolution du cas pratique

-Qualifier juridiquement les faits

Depuis le 15 janvier 2015, Monsieur Big, président d'une société de téléphonie est en négociations avec Monsieur Mac concernant la cession par ce dernier d'un brevet d'invention portant sur une nouvelle application de téléphonie mobile. Le 10 septembre 2015, Monsieur Mac notifie par courriel à Monsieur Big son intention de ne plus lui céder ledit brevet. Parallèlement, le gérant de la société apprend que l'un de ses concurrents vient de commercialiser l'application objet des négociations.

- **2^e temps : Problème(s) de droit**

-Identifier le ou les problèmes de droit que soulève(nt) le cas

Rq : Certaines problématiques sont parfois implicites

Au vu de la situation de ce dernier la question est de savoir d'une part à quelles conditions la rupture des négociations peut-elle être sanctionnée. D'autre part, il convient de s'interroger sur la sanction du tiers qui contracte en dépit de l'existence de ces négociations.

- **3^e temps : Annonce du plan**

-Proposer une réponse construite au(x) problème(s) de droit soulevés par le cas pratique

-Exposer de manière logique l'ensemble de ces réponses, en utilisant par exemple le découpage suivant : I/II/III...etc.

En réponse à ces différentes problématiques, il est nécessaire de s'intéresser successivement à la responsabilité de l'auteur de la rupture des négociations (I) puis à celle du tiers ayant contracté avec ce dernier (II).

I : La responsabilité de l'auteur de la rupture des négociations

A : Règles de droit applicable

1 : Principe de liberté de la rupture des pourparlers

L'entrée, la conduite et la rupture des pourparlers sont dominés par le principe de la liberté des négociateurs. Par conséquent, la rupture des pourparlers n'est pas en elle-même une faute.

2 : Tempérament à liberté de rompre les pourparlers

En matière de rupture, la limite à cette liberté réside dans l'existence d'un abus. Comme le précise l'arrêt de la chambre commerciale du 20 mars 1972, la rupture, lorsqu'elle est fautive entraîne la responsabilité civile de son auteur.

Les négociateurs n'étant pas liés entre eux par un contrat, la responsabilité est de nature délictuelle, comme le rappelle l'arrêt de la Chambre commerciale du 12 février 2002.

3 : Sanction de la rupture fautive des pourparlers

Aux termes de l'article 1382 relatif à la responsabilité civile délictuelle, une telle action en réparation suppose la démonstration par le demandeur d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre les deux.

Concernant la faute dans la rupture des pourparlers, elle est appréciée par le juge au regard du comportement du négociateur à l'origine de la rupture.

Parmi les éléments permettant de qualifier la rupture de fautive, les juges retiennent notamment :

-la croyance légitime de l'autre partie dans la conclusion du contrat résidant entre autre dans la prolongation excessive des pourparlers (Cass. Com. 1^{re}, 6 janvier 1996)

-l'absence de motifs légitimes de l'auteur de la rupture (Cass.civ. 2^e, 8 oct. 2009)

-la brutalité de la rupture lorsqu'elle intervient à un moment proche de la signature du contrat (Cass. Com. 11 juillet 2000).

Concernant le préjudice subi par la victime de la rupture, il peut notamment s'agir de frais engendrés par la négociation ou les études préalables à la conclusion du contrat (Cass. Com ? 26 novembre 2003).

En revanche, depuis l'arrêt « Manoukian » de la Chambre Commerciale en date du 26 novembre 2003, la jurisprudence exclu l'indemnisation de la perte de chance de réaliser les gains qu'aurait permis la réalisation du contrat s'il avait été conclu.

Remarque : La position de la Cour de Cassation s'explique au regard de l'appréciation du lien de causalité entre la faute et le préjudice. En effet la faute ne réside pas la rupture mais dans les circonstances de la rupture (= la manière dont elle s'est déroulée). Ainsi même en l'absence de faute commise par l'auteur de la rupture, le contrat n'aurait pas été conclu. La perte de chance de réaliser un gain par la conclusion du contrat ne peut donc pas être indemnisée.

Concernant le lien de causalité, il convient au demandeur à l'action en responsabilité de prouver que le préjudice qu'il a subi est en lien direct avec la faute commise par l'auteur de la rupture.

B : Application aux faits d'espèce

En l'espèce, Monsieur Mac a rompu les pourparlers engagés avec Monsieur Big concernant la cession à ce dernier d'un brevet d'invention.

Concernant les circonstances de la rupture, celle-ci est intervenue près de 8 mois après le début des négociations. La durée particulièrement longue permet d'attester de la croyance légitime de Monsieur Big dans la conclusion du contrat cession. Cette croyance est confirmée par le fait que le gérant de la société de téléphonie mobile a engagé des experts en marketing en vue de la commercialisation future de l'application objet du contrat.

En outre, Monsieur Mac ne fournit pas de réelles précisions quant aux raisons de cette rupture. Le fait qu'il invoque des « considérations internes à l'entreprise » ne semble à ce titre pas suffisant à justifier la rupture.

Au vue de ces différents éléments, la rupture des pourparlers est ici fautive.

Concernant le préjudice subis par Monsieur Big, ce dernier peut invoquer les frais occasionnés par la négociation. En effets au cours de la conduite des pourparlers, il a effectué de nombreux déplacements entre Paris et le sud de la France et a même engagé des experts en marketing pour commercialiser l'application.

Monsieur Big peut donc invoqué ici un préjudice financier.

Enfin, il est avéré que c'est le comportement fautif de Monsieur Mac qui a occasionné le préjudice de Monsieur Big.

Conclusion : Monsieur Big pourra engager la responsabilité civile délictuelle de Monsieur Mac en raison de la rupture fautive des pourparlers et ainsi obtenir l'indemnisation de son préjudice.

II : La responsabilité du concurrent, tiers aux négociations

A : La règle de droit applicable

Selon l'arrêt de la chambre commerciale de la cour de Cassation du 26 novembre 2003, « le simple fait de contracter même en connaissance de cause, avec une personne ayant engagé des

pourparlers avec un tiers ne constitue pas, en lui-même et sauf s'il est dicté par l'intention de nuire ou s'accompagne de manœuvres frauduleuses, une faute de nature à engager la responsabilité de son auteur ».

B : L'application de la règle de droit aux faits

A priori, Monsieur Big ne pourra pas engager la responsabilité civile délictuelle du concurrent ayant finalement remporté la conclusion du contrat et ce même si ce dernier a eu connaissance de l'existence de négociations parallèles.

Il en ira différemment s'il prouve que ce tiers a volontairement empêcher la conclusion du contrat entre Monsieur Big et Monsieur Mac.

Conclusion : Monsieur Big pourra uniquement engager la responsabilité civile délictuelle de Monsieur Mac et non celle de son concurrent.

Cas n°2

Le 5 juillet 2017, Monsieur Plaza, alors âgé de 65 ans, promet à sa fille Sophie qu'il lui réservera la vente de la maison familiale située à la Grande Motte. D'un naturel prévoyant, Sophie souhaite que cet engagement fasse l'objet d'une publicité foncière. Mais quelques temps après, les rapports entre Monsieur Plaza et sa fille se distendent et à la suite d'une ultime dispute ces derniers finissent par ne plus s'adresser la parole.

Désireux de partir s'installer en maison de retraite, Monsieur Plaza décide, le 17 juin 2018, de mettre en vente sa belle propriété de bord de mer. Il est alors contacté par les époux Ritz ayant eu un véritable « coup de cœur » pour la maison. Le 1^{er} juillet 2018, la vente est conclue devant notaire.

Mais quelques semaines plus tard les nouveaux propriétaires tombent des nues. En effet, ils viennent d'être contactés par Sophie Plaza qui leur confie que la vente de la maison lui était réservée et qu'elle compte agir en justice pour récupérer son dû.

Désespérés, les époux Ritz vous demandent quelles seront les conséquences de l'action en justice de Mademoiselle Sophie Plaza.

Introduction

- **1^{er} temps : Rappel des faits**

Le 5 juillet 2011, Monsieur Plaza conclut un pacte de préférence avec sa fille en la personne de Sophie Plaza portant sur un immeuble. Le pacte fait en outre l'objet d'une publicité foncière. Le 17 juin 2015, le promettant vend l'immeuble concerné aux époux Ritz. Suite à la vente, les nouveaux propriétaires sont contactés par Sophie Plaza qui souhaite agir en justice au titre du pacte de préférence qu'elle a conclu avec son père.

- **2^e temps : Problème de droit**

Il convient ici de s'interroger sur les moyens dont dispose la bénéficiaire eu égard au non-respect du pacte de préférence qui l'unissait au promettant.

- **3^e temps : Annonce du plan**

Pour répondre à cette problématique, il conviendra d'envisager les différentes sanctions relatives à la violation du pacte de préférence, soit d'une part l'annulation de la vente conclue (I), d'autre part la substitution du bénéficiaire au tiers (II) et enfin l'obtention de dommages et intérêts.

I : L'annulation de la vente

A : La règle de droit applicable

Pour l'annulation de la vente conclue en violation d'un pacte de préférence, la jurisprudence exige la réunion de deux conditions cumulatives appréciées au moment de la vente.

Le bénéficiaire doit d'une part prouver que le tiers au contrat avait connaissance de l'existence du pacte de préférence. D'autre part, il doit démontrer que ce tiers connaissait l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir.

Depuis un revirement de la 3^e chambre civile de la Cour de cassation date du 16 mars 1994, le pacte de préférence est soumis, comme en matière de promesse unilatérale de vente, au régime de la publicité facultative. Par conséquence, la publication du pacte ne le rend pas opposable aux tiers.

B : L'application aux faits d'espèce

En l'espèce, Madame Sophie Plaza peut demander l'annulation de la vente conclue entre les époux Ritz et son père.

Cependant pour obtenir gain de cause, elle doit prouver d'une part que les époux Ritz avaient connaissance de l'existence du pacte de préférence l'unissant à son père. L'existence d'une publicité est ici insuffisante à en rapporter la preuve. En effet, la publication du pacte étant facultative, elle ne permet pas de rendre le pacte opposable aux tiers.

D'autre part, Sophie doit démontrer qu'au moment de la vente les époux Ritz avaient connaissance de son intention de se prévaloir du pacte de préférence. Or cette dernière n'a informé les époux de son souhait d'acheter le bien quelques jours après la vente.

Conclusion : Les deux conditions n'étant pas remplies, Madame Sophie Plaza ne pourra pas obtenir la nullité de la vente.

II : La substitution au tiers

A : La règle de droit applicable

Depuis un revirement de jurisprudence opéré par la chambre mixte de la Cour de cassation en date du 26 mai 2006, le bénéficiaire peut se substituer au tiers ayant conclu le contrat avec le promettant.

Cependant cette substitution est conditionnée par la preuve de la mauvaise foi du tiers au moment de la conclusion du contrat.

Comme en matière d'annulation, le bénéficiaire doit prouver que le tiers avait connaissance d'une part de l'existence du pacte de préférence et d'autre part de son intention de s'en prévaloir.

B : L'application aux faits d'espèce

En l'espèce, Madame Sophie Plaza est en droit de demander d'être substituée dans les droits des époux Ritz si elle démontre leur mauvaise foi au moment de la vente.

Conclusion : Cependant à l'instar de l'action en nullité, la substitution ne peut ici aboutir car les deux conditions exigées par la jurisprudence ne sont pas remplies.

III : L'obtention de dommages et intérêts

A : La responsabilité contractuelle du promettant

1 : La règle de droit applicable

La responsabilité civile contractuelle visée à l'article 1147 du Code civil sanctionne l'inexécution d'une obligation contractuelle. Elle permet d'indemniser le dommage subi par le créancier victime de l'inexécution.

Sa mise en œuvre, suppose que le demandeur à l'action en responsabilité prouve la faute du débiteur, le dommage subi et le lien de causalité entre cette faute et ce dommage.

2 : L'application aux faits d'espèce

Monsieur Plaza n'a pas respecté son engagement de réserver la priorité de la vente à sa fille. Par conséquent ce dernier a inexécuté son obligation résultant du pacte de préférence.

Conclusion : Madame Plaza peut donc engager la responsabilité civile contractuelle de son père afin d'obtenir des dommages et intérêts.

B : La responsabilité délictuelle du tiers

1 : La règle de droit applicable

Aux termes de l'article 1165 du Code civil, « Les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes ». Par conséquent le contrat crée des obligations uniquement à l'égard des parties et non à l'égard des tiers.

Si le contrat n'oblige pas les tiers, il a cependant des effets sur eux et leur est opposable. En vertu de ce principe d'opposabilité du contrat aux tiers, ces derniers ne doivent pas compromettre l'exécution des obligations nées du contrat entre les parties.

Par conséquent, la jurisprudence considère que « toute personne qui, en connaissance aide autrui à enfreindre les obligations contractuelles pesant sur lui, commet une faute délictuelle à l'égard de la victime de l'infraction » (Cass. Com. 11 octobre 1971) ».

Le tiers qui se rend complice de l'inexécution d'un contrat engage donc sa responsabilité civile délictuelle à l'égard de la victime de l'inexécution.

Visée à l'article 1382 du Code civil, la responsabilité civile délictuelle permet à la victime dommage d'obtenir la réparation de son dommage né en dehors d'un contrat.

Pour être mise en œuvre il faut que le demandeur à l'action prouve l'existence d'une faute, d'un dommage et d'un lien de causalité entre le fait générateur et le dommage.

2 : L'application de la règle de droit aux faits

En l'espèce, les époux Ritz sont tiers au pacte de préférence conclu entre Monsieur Plaza et sa fille. Ces derniers n'ayant pas eu connaissance de l'existence de ce pacte au moment de la vente devant le notaire, ils n'ont pas commis de faute de nature à engager leur responsabilité civile délictuelle.

Conclusion : Par conséquent, Madame Plaza ne peut pas obtenir réparation de son préjudice auprès des époux Ritz.

C : La responsabilité délictuelle du notaire

1 : La règle de droit applicable

Visée à l'article 1382 du Code civil, la responsabilité civile délictuelle permet à la victime dommage d'obtenir la réparation de son dommage né en dehors d'un contrat.

Pour être mise en œuvre il faut que le demandeur à l'action prouve l'existence d'une faute, d'un dommage et d'un lien de causalité entre le fait générateur et le dommage.

Concernant la responsabilité des notaires, la 1^{re} chambre civile de la Cour de cassation dans un arrêt du 11 juillet 2006, a considéré que commettait une faute le notaire n'ayant pas refusé d'authentifier une vente conclue en violation d'un pacte de préférence.

2 : L'application de la règle de droit aux faits

En l'espèce, le cas pratique ne précise pas si le notaire qui a conclu la vente entre Monsieur Plaza et les époux Ritz avait connaissance de l'existence du pacte de préférence. Cependant le fait que le pacte ait fait l'objet d'une publication suppose que le notaire était en mesure de le savoir. En authentifiant la vente malgré l'existence du pacte ce dernier a donc commis une faute.

Conclusion : Madame Plaza peut engager la responsabilité civile délictuelle du notaire ayant conclu la vente entre son père et les époux Ritz.

Conclusion finale : Madame Sophie Plaza ne pourra ni obtenir l'annulation de la vente ni sa substitution dans les droits des époux Ritz. Cependant elle peut engager la responsabilité civile contractuelle de son père ainsi que la responsabilité civile délictuelle du notaire ayant conclu la vente afin d'obtenir des dommages et intérêts.

Cas n°3

Monsieur Lemarchand ne supporte plus la campagne aveyronnaise et souhaite en conséquent se séparer de son terrain agricole. Le 1^{er} janvier 2015, il signe une promesse de vente avec Madame Bové, une jeune agricultrice de son état ayant décidé de se lancer dans l'exploitation de chèvres et de moutons. Madame Bové accepte d'acheter la parcelle de Monsieur Lemarchand pour 100 000 euros. Ayant 6 mois pour réfléchir à cette acquisition particulièrement onéreuse, elle verse en attendant la somme de 10 000 euros au vendeur.

De son côté, Monsieur Lemarchand fait face à de sérieuses difficultés financières liées à des dettes de jeu qui s'accumulent depuis ces derniers mois. Or un riche promoteur immobilier en la personne de Monsieur Martin propose de lui racheter son terrain pour 140 000 euros. Très embêté, Monsieur Lemarchand informe le promoteur de l'existence de la promesse de vente. Faisant fi de cette information, Monsieur Martin signe tout de même la vente devant notaire le 16 mai 2015. Mais quelques jours plus tard, Madame Bové contacte toute enthousiaste Monsieur Lemarchand et lui annonce qu'elle souhaite acquérir son bien. Sa surprise est grande lorsqu'elle apprend que le terrain a déjà été vendu.

Suite à cette annonce, Madame Bové vous demande conseil concernant les recours dont elle dispose.

Introduction

- **1^{er} temps : Rappel des faits**

Le 1^{er} janvier 2015, Monsieur Lemarchand conclut une promesse unilatérale de vente avec Madame Bové portant sur un terrain agricole. Cette dernière a jusqu'au 1^{er} juin 2015 pour lever l'option. En contrepartie de l'immobilisation du bien pendant ce délai, Madame Bové verse la somme de 10 000 euros à Monsieur Lemarchand (indemnité d'immobilisation). Cependant, le 16 mai 2015, Monsieur Lemarchand vend son terrain à Monsieur Martin. Quelques jours après la vente, Madame Bové notifie à Monsieur Lemarchand qu'elle souhaite lever l'option mais apprend par la même occasion que le terrain a déjà été vendu.

- **2^e temps : Problème de droit**

Le problème de droit est ici de savoir quels sont les moyens dont dispose le bénéficiaire de la promesse unilatérale de vente en cas de vente à un tiers par le promettant avant la levée d'option.

- **3^e temps : Annonce du plan**

Pour y répondre, il convient d'envisager la responsabilité civile du promettant (I), puis celle du tiers à la promesse et enfin d'analyser le devenir de l'indemnité d'immobilisation versée par le bénéficiaire (III).

I : La responsabilité civile contractuelle du promettant

1 : La règle de droit applicable

En cas de rétractation de la promesse unilatérale de vente par le promettant avant la levée d'option par le bénéficiaire, la jurisprudence, depuis l'arrêt consorts Cruz (Cass. Civ. 3^e, 15 décembre 1993) précise qu'il engage uniquement sa responsabilité civile contractuelle.

Cette sanction, visée à l'article 1147 du Code civil, permettra ainsi au bénéficiaire d'obtenir des dommages et intérêt afin d'obtenir la réparation du dommage né de l'inexécution du promettant. Pour mettre en œuvre la responsabilité civile contractuelle du promettant, le bénéficiaire devra démontrer sa faute qui réside ici dans la rétractation de la promesse avant la levée d'option, mais aussi un dommage et un lien de causalité entre la faute et le dommage.

En revanche, comme le précise la jurisprudence « Consorts Cruz », le bénéficiaire ne peut pas demander l'exécution forcée du contrat de vente au promettant.

2 : L'application de la règle de droit aux faits

En l'espèce, Monsieur Lemarchand a conclu une promesse de vente avec Madame Bové le 1^{er} janvier 2015 portant sur son terrain agricole. Le délai pour la levée d'option a été fixé au 1^{er} septembre 2015. En décidant de vendre le terrain à Monsieur Martin avant la fin du délai d'option, soit le 16 mai 2015, ce dernier s'est rétracté.

La rétractation de Monsieur Lemarchand avant la levée d'option par Madame Bové entraîne par conséquent la mise en jeu de sa responsabilité civile contractuelle.

Conclusion : Madame Bové pourra donc obtenir des dommages et intérêts sur le fondement de l'article 1147 du Code civil.

En revanche, conformément à la position actuelle de la Cour de cassation, cette dernière ne pourra pas demander l'exécution forcée de la promesse. En d'autres termes, elle ne pourra pas forcer Monsieur Lemarchand à lui vendre son terrain agricole.

II : La responsabilité civile délictuelle du tiers à la promesse unilatérale de vente

1 : La règle de droit applicable

Lorsque le promettant d'une promesse unilatérale de vente décide de vendre à un tiers avant la levée d'option, le bénéficiaire de la promesse peut engager la responsabilité civile délictuelle du tiers.

En effet, l'arrêt de la 3^e chambre civile du 8 juillet 1975, précise que le bénéficiaire peut invoquer la faute du tiers à la promesse qui se serait rendu coupable « en acceptant d'acquérir un immeuble qu'elle savait faire l'objet de la promesse ».

La responsabilité civile délictuelle visée à l'article 1382 du Code civil, suppose que le bénéficiaire prouve la faute du tiers, c'est-à-dire la conclusion de la vente en connaissance de la promesse unilatérale de vente, un dommage et un lien de causalité entre la faute et le dommage.

2 : L'application de la règle de droit aux faits

En l'espèce, Monsieur Lemarchand a informé Monsieur Martin de l'existence de la promesse unilatérale de vente relative. Par conséquent Monsieur Martin engage sa responsabilité civile délictuelle à l'égard de Madame Bové.

Conclusion : Madame Bové peut donc obtenir des dommages et intérêts en engageant la responsabilité civile délictuelle de Monsieur Lemarchand.

III : Le devenir de l'indemnité d'immobilisation

A: La règle de droit applicable

Lorsque la non-réalisation de la promesse n'est pas imputable au bénéficiaire, la jurisprudence précise que l'indemnité d'immobilisation devra lui être restituée (Cass. Civ. 3^e , 28 janvier 1987)

B : L'application de la règle de droit aux faits

Conclusion : En l'espèce, en raison de l'inexécution de la promesse par Monsieur Lemarchand, Madame Bové pourra récupérer l'indemnité d'immobilisation qu'elle lui a versé.

Conclusion finale : Madame Bové peut engager la responsabilité civile contractuelle de Monsieur Lemarchand et la responsabilité civile délictuelle de Monsieur Martin. Néanmoins, conformément à la jurisprudence en vigueur elle ne pourra pas obtenir l'exécution forcée de la promesse et donc la réalisation forcée de la vente du terrain à son profit. Enfin il lui est possible de réclamer l'indemnité d'immobilisation qu'elle a versé à Monsieur Lemarchand.

Cas n°4

Monsieur Dupont souhaite vendre son appartement. Le 1^{er} juin 2015, il signe une promesse de vente avec Madame Durand. La promesse de vente dépend cependant de la réalisation de deux conditions prévues dans les clauses du contrat. Une première disposition prévoit que la vente ne sera possible que lorsque Monsieur Dupont aura retrouvé un logement répondant à ses attentes. Une seconde disposition précise en outre que la vente ne pourra intervenir qu'à la condition que la banque accorde un prêt à Madame Durand pour l'achat de l'appartement.

Les deux conditions devront être réalisées avant le 1^{er} septembre 2015. Le 16 juillet 2015, Madame Durand obtient le prêt et en informe Monsieur Dupont par courriel. Mais le 2 septembre 2015, Monsieur Dupont lui indique qu'il n'a toujours pas trouvé le logement qui lui plaisait et que la vente n'aura donc pas lieu.

Face à cette situation, Madame Durand vient vous consulter car elle souhaite savoir si elle peut contraindre Monsieur Dupont à respecter sa promesse.

Introduction :

- **1^{er} temps : Rappel des faits**

Le 1^{er} juin 2015, Monsieur Dupont et Madame Durand signe une promesse synallagmatique de vente portant sur un appartement. Néanmoins les parties prévoient deux conditions suspensives à la conclusion de la promesse devant respectivement être réalisées avant le 1^{er} septembre 2015. La première suppose que Madame Durand ait pu obtenir un prêt immobilier auprès de sa banque. La seconde suppose quant à elle que Monsieur Dupont ait retrouvé un nouveau logement correspondant à ses attentes.

Le 16 juillet 2015, la condition suspensive relative au prêt bancaire se réalise. En revanche, le 2 septembre 2015, Monsieur Dupont n'ayant toujours pas trouvé de logement adéquat informe Madame Dupont de son refus de vendre l'appartement.

- **2^e temps : Problème de droit**

Le problème de droit est celui de savoir dans quelle mesure le bénéficiaire d'une promesse synallagmatique de vente dont l'une des conditions suspensives n'est pas remplie peut contraindre le promettant à exécuter son obligation.

- **3^e temps : Annonce du plan**

Pour y répondre, il convient d'envisager d'une part si la promesse est réputée caduque (I) ou bien si elle ne peut pas être considérée comme nulle en raison de la nature purement potestative de l'une des conditions prévues par les parties (II).

I : La caducité de la promesse synallagmatique de vente

A: La règle de droit applicable

Lorsque les parties conviennent que la formation de la promesse de vente est conditionnée à la réalisation d'un événement futur et incertain, la non-réalisation de cette condition rend la promesse caduque (Cass. 3^e Civ. , 12 oct. 1994).

B: L'application de la règle de droit aux faits

En l'espèce, la condition suspensive relative au fait que Monsieur Dupont ait trouvé un appartement ne s'est pas réalisée avant la délai fixé conventionnellement par les parties.

Conclusion : Par conséquent, la promesse doit, a priori, être réputée caduque. Néanmoins, il est possible pour Madame Durand d'invoquer la nullité de ladite promesse.

II : La nullité de la promesse synallagmatique de vente

A: La règle de droit applicable

Lorsque la conclusion d'un contrat est suspendue à la réalisation d'une condition, il convient de s'assurer que cette dernière n'est pas purement potestative.

Une condition est dite « purement potestative » lorsqu'elle dépend de la seule volonté de celui qui s'engage. Aux termes de l'article 1174 du Code civil, une telle condition est réputée nulle.

Il revient aux juges d'apprécier si cette nullité s'étend à l'ensemble du contrat (Cass. Civ. 20 mars 1929).

B: L'application de la règle de droit aux faits

En l'espèce, la condition concernant le fait pour Monsieur Durand de retrouver un appartement correspondant à ses exigences peut constituer une condition purement potestative.

Par conséquent, Madame Durand pourra demander la nullité de cette obligation.

Conclusion : Si les juges considèrent que seule la condition est nulle, Madame Durand pourra obtenir l'exécution forcée de la vente.

Conclusion finale : Dans la mesure où Madame Durand démontre que l'une des conditions de la promesse de vente est purement potestative, elle pourra obtenir la nullité de cette condition. Si la nullité ne s'étend pas à la totalité de la promesse, elle pourra demander l'exécution forcée de la vente de l'appartement à Monsieur Durand.