

DROIT DES OBLIGATIONS

FASCICULE PRINCIPAL D'ACTUALISATION 2/5

" LA FORMATION DU CONTRAT "

PLAN DE COURS

Introduction : Notion et classifications des contrats

§.1 : La notion de contrat

A. Un accord de volontés

1. L'acte juridique unilatéral
2. L'engagement unilatéral de volonté
- B. La création d'effets juridiques relatifs à une obligation
1. Les actes de courtoisie ou de complaisance
2. Les engagements d'honneur

§.2 : Les classifications des contrats

A. Les contrats synallagmatiques et les contrats unilatéraux

1. L'exposé de la distinction
- a. Principe de distinction
- b. Tempéraments
2. L'intérêt de la distinction
- B. Les contrats à titre onéreux et les contrats à titre gratuit
1. L'exposé de la distinction
2. L'intérêt de la distinction
- C. Les contrats commutatifs et les contrats aléatoires
1. L'exposé de la distinction
2. L'intérêt de la distinction
3. Relativité de la distinction
- D. Les contrats consensuels, solennels et réels
- E. Les autres classifications

Chapitre 1 : La formation du contrat : la rencontre des volontés

Section 1 : Les contrats en présents

Sous-section 1 : La rencontre instantanée des volontés

§.1 : L'obligation précontractuelle d'information

§.2 : L'offre

A. La notion de l'offre

1. La précision
2. La fermeté
- B. Formes de l'offre
- C. Régime juridique de l'offre

1. La révocation de l'offre

- a-. Le principe de la libre révocation
- b. Les tempéraments au principe de la libre révocation
- c. La caducité de l'offre

§.3 : L'acceptation

A. L'existence de l'acceptation

1. Les conditions de l'acceptation
2. La portée de l'acceptation
- B. L'expression de l'acceptation

Sous-section 2 : La rencontre progressive des volontés

§.1 : La négociation du contrat futur

A. La négociation sans contrat

1. Le principe : la liberté de rompre la négociation
2. Le tempérament : l'exigence de bonne foi
- B. Les contrats de négociation
1. Variété des contrats de négociation
- a. La lettre d'intention
- b. L'accord de principe
- c. L'accord partiel
2. Efficacité des contrats de négociation
- a. La création d'obligations
- a-1. L'obligation générale
- a-2. Les obligations spécifiques
- b. La sanction de l'inexécution des obligations

§2. Les avants-contrats

A. La promesse unilatérale de contrat

1. La qualification
2. La validité
3. Les effets
- a. Effets à l'égard du bénéficiaire
- b. Effets à l'égard du promettant
- c. Effets de la rétractation du promettant
- B. Le pacte de préférence
1. La définition
2. Les effets du pacte de préférence
- a. Effets à l'égard du bénéficiaire
- b. Effets à l'égard du promettant
- c. Effets de la rétractation du promettant

Toute reproduction de ce document ou communication à des personnes autres que les étudiants du Pré-Barreau - sauf autorisation expresse et écrite de notre établissement – expose son auteur à des poursuites judiciaires.

Sous-section 3 : Le droit spécial de la rencontre des volontés

§.1 : L'information des contractants

§.2 : La réflexion des contractants

A. Le délai de réflexion

B. Le droit de repentir

Section 2 : Les contrats entre absents

§.1 : Le traitement classique de la question

A. Les systèmes concevables

B. Les intérêts pratiques

C. La solution du droit positif

§.2 : Le renouvellement de la question avec les dispositions sur le contrat électronique.

BIBLIOGRAPHIE

- L. Andreu et N. Thomassin, *Cours de droit des obligations*, Gualino, coll. Amphi LMD, 3^e éd., 2018-2019.
- A. Bénabent, *Les obligations*, Montchrestien, coll. "Domat", 17^e éd., 2018.
- R. Cabrillac, *Droit des obligations*, Dalloz, coll. "Cours", 13^e éd., 2018.
- J. Carbonnier, *Les obligations*, PUF, coll. "Quadrige", 2004.
- B. Fages, *Droit des obligations*, LGDJ, 8^e éd., 2018.
- M. Fabre-Magnan, *Droit des obligations 1 – Contrat et engagement unilatéral*, PUF, coll. "Thémis", 4^e éd., 2016.
- J. Flour, J.-L. Aubert et E. Savaux, *Les obligations*, t. 1, *L'acte juridique*, Armand Colin, coll. "U", 16^e éd., 2014 (17^e édition à paraître en mars 2019).
- J. Ghestin, G. Loiseau et Y.-M. Serinet, *Traité de droit civil - La formation du contrat*, t. 1 (le contrat-le consentement) et t.2 (l'objet et la cause-les nullités), L.G.D.J., 4^e éd., 2013.
- Ch. Larroumet, S. Bros *Les obligations – Le contrat*, 1^{ère} partie : *Conditions de formation* & 2^{ème} partie : *Effets*, Economica, 9^e éd., 2018.
- Ph. Le Tourneau, *Droit de la responsabilité et des contrats*, Dalloz, coll. "Dalloz action", 11^e éd., 2018/2019.
- Ph. Malaurie, L. Aynès et Ph. Stoffel-Munck, *Les obligations*, Defrénois, 10^e éd., 2018.
- P. Malinvaud, Dominique Fenouillet et Mustapha Mekki, *Droit des obligations*, LexisNexis, coll. "Manuel", 14^e éd., 2017.
- F.-J. Pansier et Ph. Delebecque, *Droit des obligations*, t.1, *Contrat et quasi-contrats*, LexisNexis, 8^e éd., 2018.
- S. Porchy-Simon, *Les obligations*, Dalloz, coll. "HyperCours", 11^e éd., 2018.
- M. Poumarède, *Droit des obligations*, Montchrestien, 3^e éd., 2014.
- F. Terré, P. Simler, Y. Lequette et F. Chénéidé, *Les obligations*, Dalloz, coll. "Précis", 12^e éd., 2018.

Commentaires de l'Ordonnance du 10 février 2016

- G. Chantepie et M. Latina, *La réforme du droit des obligations*, Dalloz.
- O. Deshayes, T. Genicon et Y.-M. Laithier, *Réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations*, LexisNexis.

Autres ouvrages utiles à la matière

F. Terré et Y. Lequette, *Les grands arrêts de la jurisprudence civile*, Dalloz.
G. Cornu, Association Henri Capitant, *Vocabulaire Juridique*, PUF.
H. Roland et L. Boyer, *Les adages du droit français*, Litec.

SOMMAIRE

Introduction	7
Application de la loi dans le temps	7
Document n°1: Cass. Civ. 1 ^{re} , 19 septembre 2018 (pourvoi n° 17-24.347), FS-P+B, *	7
Obligation naturelle	7
Document n°2: Cass. Civ. 1 ^{re} , 11 octobre 2017 (pourvoi n° 16-24.553), F-P+B, *	7
Obligation d'information	8
Devoir de mise en garde du banquier en cas d'octroi d'un crédit excessif	8
Document n°3: Cass. 1 ^{re} Civ., 10 septembre 2015 (pourvoi n°14-18.851), F-P+B, *	8
Devoir de mise en garde du vendeur	10
Document n°4: Cass. Civ. 3 ^e , 6 septembre 2018 (pourvoi n°17-21.096), inédit, *	10
Obligation de conseil du notaire	10
Document n°5: Cass. 1 ^{re} Civ., 11 janvier 2017 (pourvoi n°15-22.776), FS-P+B, *	10
Document n°6: Cass. 1 ^{re} Civ., 3 mai 2018 (pourvoi n°17-12.473), FS-P+B, *	11
Obligation de conseil du vendeur professionnel	12
Document n°7: Cass. 1 ^{re} Civ., 28 octobre 2010 (pourvoi n°09-16.913), F-P+B+I, **	12
Document n°8: Cass. Civ. 3 ^e , 19 janvier 2017 (pourvoi n°15-25.283), FS-P+B, *	12
Document n°9: Cass. Civ. 1 ^{re} , 14 février 2018 (pourvoi n°18-26.582), inédit, *	13
Rencontre des volontés : offre et acceptation	14
Caractères de l'offre	14
Document n°10: Cass. Com., 25 octobre 2017 (pourvoi n°16-18.948), inédit, *	14
L'offre de bail	15
Document n°11: Cass. 3 ^e Civ., 28 octobre 2009 (pourvoi n°08-20.224), FS-P+B, **	15
Nouvelle offre – rupture des pourparlers	16
Document n°12: Cass. 3 ^e Civ., 15 juin 2017 (pourvoi n°16-15.916), inédit, *	16
Erreur matérielle et rectification de l'offre	17
Document n°13: Cass. 1 ^{re} Civ., 16 janvier 2013 (pourvoi n°11-28.235), inédit, *	17
Caducité de l'offre faite sans délai en cas de décès de l'offrant	17
Document n°14: Cass. 1 ^{re} Civ., 25 juin 2014 (pourvoi n° 13-16.529), FS-P+B+I, ***	17
Caducité de l'offre	18
Document n°15: Cass. Soc., 30 mai 2018 (pourvoi n°17-11.072), inédit, *	18
Valeur contractuelle des documents publicitaires	19
Document n°16: Cass. 1 ^{re} Civ., 6 mai 2010 (pourvoi n°08-14.461), inédit F-D, **	19
Conditions générales et acceptation	20
Document n°17: Cass. Com., 6 septembre 2016 (pourvoi n°15-12.281), inédit, *	20
Document n°18: Cass. Civ. 3 ^e , 21 décembre 2017 (pourvoi n°16-23.782), inédit, *	20
Document n°19: Cass. Civ. 3 ^e , 20 avril 2017 (pourvoi n°16-10.696), F-P+B et Civ. 1 ^{re} , 4 octobre 2017 (pourvoi n°16-10.411), inédit, **	21
Portée de l'acceptation	22
Document n°20: Cass. Civ. 3 ^e , 12 avril 2018 (pourvoi n°17-13.398), inédit, *	22
Formation du contrat subordonnée à un certain formalisme	22
Document n°21: Cass. Civ. 3 ^e , 14 septembre 2017 (pourvoi n°16-20.904), inédit, *	22
Négociations	23
Rupture fautive des pourparlers	23
Document n°22: Cass. Civ. 3 ^e , 30 novembre 2017 (pourvoi n° 14-20.449), inédit, *	23
Document n°23: Cass. Com., 7 mars 2018 (pourvoi n° 16-18.060), inédit, *	24
Document n°24: Cass. Civ. 3 ^e , 31 mai 2018 (pourvoi n°17-17.539), inédit, *	25
Document n°25: Cass. Civ. 3 ^e , 25 octobre 2018 (pourvoi n°17-24.024), inédit, *	25
Promesse	26
Promesse unilatérale de vente : qualification	26
Document n°26: Cass. Civ. 3 ^e , 12 octobre 2017 (pourvoi n°16-21.073), inédit, *	26
Promesse synallagmatique de vente : qualification	26
Document n°27: Cass. 3 ^e Civ., 12 avril 2018 (pourvoi n°17-14.187), inédit, *	26
Document n°28: Cass. Civ. 3 ^e , 22 novembre 2018 (pourvoi n°17-22.773), inédit, *	27
La validité de la promesse	27
Document n°29: Cass. Com., 2 février 2016 (pourvoi n°14-24.299), inédit, *	27
Levée de l'option	28
Document n°30: Cass. Civ. 3 ^e , 26 octobre 2017 (pourvoi n°16-24.117), inédit, *	28
Violation de la promesse	29
Document n°31: Cass. 3 ^e Civ., 22 novembre 2018 (pourvoi n°17-22.198), inédit, *	29

Pacte de préférence.....	30
Exécution du pacte de préférence.....	30
Document n°32: Cass. 3 ^e Civ., 29 juin 2010 (pourvoi n°09-68.110), inédit F-D, **	30
Date d'appréciation de la mauvaise foi du tiers acquéreur	31
Document n°33: Cass. 3 ^e Civ., 25 septembre 2012 (pourvoi n° 11-24.235), inédit, *	31
Objet du pacte de préférence.....	32
Document n°34: Cass. 3 ^e Civ., 9 avril 2014 (pourvoi n° 13-13.949), P+B, *	32
Pacte de préférence et droit de préemption	32
Document n°35: Cass. 3 ^e Civ., 24 mars 2016 (pourvoi n°15-14.004), inédit, *	32
Droit spécial de la rencontre des volontés	33
Contrats entre absents - Théorie de la réception	33
Document n°36: Cass. 3 ^e Civ., 17 septembre 2014 (pourvoi n°13-21.824), FS-P+B, **	33

* 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.

Introduction

Application de la loi dans le temps

Document 1: Cass. Civ. 1^{re}, 19 septembre 2018 (pourvoi n° 17-24.347), FS-P+B, *

Attendu, selon le jugement attaqué et les productions, que, le 18 juin 2013, Mme X... a fait l'acquisition d'un climatiseur auprès de la Société méditerranéenne d'applications thermiques et de conditionnement (la SMATEC), laquelle a procédé à son installation à l'intérieur et à l'extérieur de son domicile ; qu'elle a souscrit le lendemain avec cette même société un contrat de maintenance d'une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction ; que la SMATEC a, par lettre du 15 mai 2015, fait savoir à Mme X... qu'elle ne renouvellerait pas le contrat ; que cette dernière l'a assignée pour obtenir le remboursement des frais de déplacement de l'unité extérieure et la réparation du préjudice résultant de la rupture abusive du contrat de maintenance ;

Sur le moyen unique, pris en sa seconde branche, ci-après annexé :

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

Mais sur la première branche du moyen :

Vu l'article 9 de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

Attendu que, selon ce texte, les dispositions de cette ordonnance sont entrées en vigueur le 1er octobre 2016 et les contrats conclus avant cette date demeurent soumis à la loi ancienne ;

Attendu que, pour rejeter les demandes, après avoir énoncé qu'en application des dispositions de l'article 1186 du code civil, le contrat devient caduc si l'un de ses éléments essentiels disparaît, le jugement retient que si, lorsque le contrat d'entretien a été souscrit, l'accès au groupe extérieur était possible, la modification de la situation de l'immeuble rend depuis l'entretien impossible, de sorte que la demande de Mme X... est sans objet ;

Qu'en faisant ainsi application de l'article 1186 du code civil dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 à un contrat dont il ressortait de ses propres constatations qu'il avait été conclu avant le 1er octobre 2016, la juridiction de proximité a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE,

Commentaire : par cet arrêt rendu au visa de l'article 9 de l'ordonnance du 10 février 2016, la Cour de cassation censure le jugement d'un juge de proximité qui avait appliqué à un contrat conclu en 2013, l'article 1186 nouveau du Code civil. Elle rappelle, en effet, que les contrats conclus avant le 1er octobre 2016 demeurent soumis à la loi ancienne. Alors que la Cour de cassation avait un temps paru vouloir appliquer par anticipation la réforme dans certains cas, elle adopte ici une position bien tranchée : les juges ne peuvent soumettre un contrat antérieur au 1er octobre 2016 au nouveau droit.

Obligation naturelle

Document 2: Cass. Civ. 1^{re}, 11 octobre 2017 (pourvoi n° 16-24.553), F-P+B, *

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 29 juin 2016), que Jean-Paul X...est décédé le 12 mars 2002 au Canada, laissant pour lui succéder ses trois enfants, Mmes Sylvie et Marie Yseult X...et M. Yann Y...-X..., qu'il avait reconnu le 19 septembre 1997 ; que des difficultés se sont élevées lors des opérations de liquidation et de partage de la succession ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

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

Sur le second moyen :

Attendu que Mmes X...font grief à l'arrêt de les condamner à remettre chacune à M. Y...-X..., en exécution de l'obligation souscrite aux termes de l'acte du 5 octobre 2002, un tiers des actifs qu'elles ont recueillis dans la succession de Jean-Paul X..., alors, selon le moyen :

1°/ que l'obligation naturelle suppose une action du débiteur fondée sur un devoir impérieux de conscience par lequel il s'estime tenu, et dont il souhaite se libérer ; qu'en l'espèce, M. Y...-X...n'avait pas été injustement omis du testament de son père en raison d'une reconnaissance tardive, mais volontairement écarté par celui-ci ; qu'en jugeant néanmoins que l'acte daté du 5 octobre 2002 traduisait la reconnaissance par Mmes X...d'un « devoir de justice envers leur frère, omis du testament de leur père, établi avant sa reconnaissance par celui-ci, et exclu de la succession canadienne de l'intéressé », la cour d'appel a statué par des motifs impropres à justifier sa décision, privant ainsi sa décision de base légale au regard de l'article 1235 du code civil, dans sa rédaction applicable au litige, devenu l'article 1302 du même code ;

2°/ que l'intention libérale repose sur une volonté de s'appauvrir au profit d'autrui, exprimée indépendamment de toute contrainte morale ; qu'en relevant que l'acte du 5 octobre 2002 traduisait, « non pas une intention libérale, mais la reconnaissance de la part de Mmes X...d'une obligation naturelle et d'un devoir de justice envers leur frère », après avoir constaté que la décision de partage correspondait à un « désir » émanant des sœurs X..., la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, d'où il s'évinçait que l'acte du 5 octobre 2002 reposait sur une pure et simple volonté de gratification, expurgée de toute contrainte morale, donc sur une intention libérale des sœurs X...à l'égard de leur frère, en violation de l'article 893 du code civil, ensemble l'article 1134, dans sa rédaction applicable au litige, devenu l'article 1103 du même code ;

3°/ que la transformation d'une obligation naturelle en obligation civile suppose soit l'exécution volontaire de cette obligation par celui qui s'en estime tenu, soit une promesse d'exécution manifestant expressément la volonté du débiteur d'exécuter cette obligation, ce que ne suffit pas à caractériser la seule reconnaissance de l'existence d'un devoir moral ; qu'en statuant comme elle l'a fait, au motif que l'acte du 5 octobre 2002 « traduit (...) la reconnaissance de la part de Mmes X...d'une obligation naturelle et d'un devoir de justice envers leur frère », la cour d'appel a violé l'article 1134, ensemble l'article 1235 du code civil, dans leur rédaction applicable au litige, devenus les articles 1103 et 1302 du même code ;

Mais attendu que l'arrêt constate qu'aux termes d'un acte sous seing privé du 5 octobre 2002, Mmes X...ont exprimé la volonté que les actifs successoraux recueillis dans la succession de leur père soient répartis par tiers et en parts égales entre elles et leur frère ; qu'il relève que, par lettres du 18 octobre 2002 et des 15 et 22 mars 2009, la première adressée au notaire qui a reçu l'acte, Mme Sylvie X...a réitéré cette intention ; qu'ayant souverainement estimé que ces éléments caractérisaient l'existence d'une obligation naturelle et d'un devoir de justice des deux sœurs envers leur frère, omis du testament litigieux rédigé avant la reconnaissance de celui-ci, exclu de la succession canadienne du défunt, la cour d'appel en a exactement déduit que l'établissement et la signature de l'acte du 5 octobre 2002 avaient transformé cette obligation naturelle en obligation civile ; que le moyen ne peut être accueilli ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Commentaire : en l'espèce, un homme était décédé au Canada, en 2002, laissant pour lui succéder trois enfants, deux filles et un fils qu'il avait reconnu tardivement, en 1997. Or, le fils, non réservataire en droit canadien, se trouvait exclu de la succession canadienne de son père en l'absence de dispositions testamentaires à son profit, le testament ayant été établi antérieurement à sa reconnaissance par le défunt. Le 5 octobre 2002, ses deux sœurs avaient signé un document par lequel elles indiquaient leur volonté que les actifs successoraux recueillis par elles dans la succession de leur père soient répartis par tiers en parts égales entre leur frère et elles-mêmes. Suite à la demande de leur frère de procéder au partage selon ces termes, les deux sœurs déniaient toutefois toute valeur juridique à ce document. Rejetant leur argumentation, une Cour d'appel les condamne à remettre à leur frère un tiers des actifs qu'elles ont recueilli, aux motifs qu'était caractérisée l'existence d'une obligation naturelle et d'un devoir de justice des deux sœurs envers leur frère, obligation naturelle transformée en obligation civile par l'acte du 5 octobre 2002. Les deux sœurs forment un pourvoi en cassation.

Elles soutiennent, d'une part, que leur frère n'avait pas été injustement omis du testament de leur père en raison d'une reconnaissance tardive, mais volontairement écarté par celui-ci. En d'autres termes, aucun devoir moral impérieux ne pesait sur elles dès lors que leur frère avait été écarté de la succession par la décision de leur père et non par l'injustice du calendrier. Elles ajoutent qu'elles n'ont jamais manifesté qu'une intention libérale – qui supposerait, pour produire ses effets, un acte authentique – en dehors de toute obligation morale. La Cour de cassation rejette leur argumentation et approuve la Cour d'appel d'avoir souverainement retenu l'existence d'une obligation naturelle et d'un devoir de justice des deux sœurs envers leur frère, omis du testament litigieux rédigé avant la reconnaissance de celui-ci, exclu de la succession canadienne du défunt. Pour parvenir à cette solution, la Cour d'appel avait retenu le caractère extrêmement précis de l'acte du 5 octobre 2002 qui ne pouvait s'interpréter autrement que par la volonté des deux sœurs de partager leur part de la succession de leur père. Elle s'était également appuyée sur des courriels, rédigés postérieurement à l'acte du 5 octobre 2002, par une des sœurs qui y indiquait leur décision de partager leur part de la succession de leur père en parts égales avec leur frère, précisant que ce « *désir* » émanait de sa sœur et d'elle-même. La Cour de cassation approuve donc la Cour d'appel d'avoir considéré que l'engagement pris par les deux sœurs se fondait sur la reconnaissance d'un devoir moral et non sur une simple intention libérale.

Elles relèvent, d'autre part, que la transformation d'une obligation naturelle en obligation civile suppose soit l'exécution volontaire de cette obligation par celui qui s'en estime tenu, soit une promesse d'exécution manifestant expressément la volonté du débiteur d'exécuter cette obligation. En d'autres termes, elles considèrent que, même à reconnaître l'existence d'une obligation naturelle, l'acte du 5 octobre 2002 ne faisait qu'en constater l'existence et ne constituait donc pas une promesse d'exécution. Là encore, la Cour de cassation rejette leur argumentation et approuve la Cour d'appel d'avoir relevé que l'établissement d'un acte sous seing privé indiquant la volonté des signataires d'exécuter une obligation naturelle transformait cette dernière en obligation civile.

Obligation d'information

Devoir de mise en garde du banquier en cas d'octroi d'un crédit excessif

Document 3: Cass. 1^{re} Civ., 10 septembre 2015 (pourvoi n°14-18.851), F-P+B,*

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 30 mai 2013), que la société Laser Cofinoga (le prêteur) a consenti à M. X... et à Mme Y..., coemprunteurs solidaires, selon offre du 31 août 2006, une ouverture de crédit avec fraction immédiate disponible de 6 000 euros remboursable par mensualités de 150 euros ; qu'à la suite de la défaillance des emprunteurs, le prêteur a obtenu une ordonnance enjoignant à Mme Y... de payer le solde du prêt ; que celle-ci a formé opposition et agi en responsabilité contre la banque pour manquement au devoir de mise en garde ;

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes et de la condamner au paiement du solde du crédit, alors, selon le moyen, que lors de la conclusion d'un contrat de prêt par plusieurs codébiteurs solidaires, le banquier est tenu d'un devoir de mise en garde à l'égard de chacun des codébiteurs solidaires non avertis ; que le caractère adapté du prêt doit alors être apprécié séparément, pour chacun de ces codébiteurs, au regard de ses capacités financières personnelles et du risque d'endettement né de

l'octroi du prêt ; qu'en jugeant que le prêteur n'aurait été tenu d'aucun devoir de mise en garde à l'égard de Mme Y..., au regard des capacités financières globales (2 000 euros nets par mois) déclarées par les deux codébiteurs solidaires, sans rechercher si Mme Y... était codébiteur non averti et si le prêt était adapté à ses capacités financières personnelles (500 euros nets par mois seulement) et au risque de l'endettement né de l'octroi de ce prêt, la cour d'appel a privé sa décision de base au regard de l'article 1147 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant constaté, par motifs propres et adoptés, que Mme Y... avait signé le contrat de crédit en qualité de coemprunteur et que la fiche d'informations personnelles signée par l'emprunteur et le coemprunteur mentionnait des revenus mensuels nets de 2 000 euros se décomposant en 1 500 euros pour l'emprunteur et 500 euros pour le coemprunteur, et une charge de loyer de 678 euros par mois, sans autre charge particulière, puis souverainement déduit que ces renseignements étaient compatibles avec l'octroi du crédit et que le prêteur n'était tenu à aucune obligation de mise en garde contre le risque d'un endettement excessif, la cour d'appel, dont les constatations rendaient inutile la recherche prétendument omise, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Commentaire : pendant longtemps, le principe de non-immixtion du banquier dans les affaires de son client excluait toute obligation de conseil ou de mise en garde du premier envers le second ; seule une obligation d'information, entendue strictement, était parfois imposée.

C'est seulement depuis quelques d'années que la Cour de cassation a commencé à faire évoluer sa jurisprudence ; évolution qui s'est caractérisée, dans un premier temps, par une opposition entre la première Chambre civile et la Chambre commerciale.

La première Chambre civile avait en effet fini par mettre à la charge du banquier un devoir de mise en garde au profit de *l'emprunteur profane* s'il apparaissait que le prêt était excessif par rapport à ses facultés contributives (Civ. 1^{re}, 12 juillet 2005 ; 2 novembre 2005 ; 21 février 2006 ; 27 juin 2006 ; 12 juillet 2006 ; 13 février 2007). Quant à *l'emprunteur averti* qui était dans une situation irrémédiablement compromise, il ne pouvait rechercher la responsabilité de la banque qu'en cas d'asymétrie d'information, c'est-à-dire lorsque, par suite de circonstances exceptionnelles, le banquier avait connaissance d'informations sur la situation financière de l'emprunteur que celui-ci ignorait et qui laissaient supposer qu'il ne pourrait pas rembourser (Civ. 1^{re}, 12 juillet 2005).

La Chambre commerciale, quant à elle, acceptait que fût engagée la responsabilité des banques seulement en cas d'asymétrie d'information et sans distinguer au demeurant la qualité de profane ou de professionnel de l'emprunteur (Com., 11 mai 1999 ; 26 mars 2002 ; 24 septembre 2003).

Mais, par trois arrêts du 3 mai 2006, celle-ci abandonna implicitement sa jurisprudence relative à l'information privilégiée dès lors que l'emprunteur est sans compétence en matière financière. Dans ce cas, elle admit, à la charge de la banque, un devoir de mise en garde semblable à celui dégagé par la première Chambre civile (en ce sens également : Com., 20 juin 2006 ; 4 juillet 2006 ; 6 février 2007).

Restait à asseoir cette harmonisation progressive des solutions entre les deux Chambres. Par deux arrêts, en date du 29 juin 2007, la Chambre mixte a donc consolidé l'unité de la jurisprudence et a d'ailleurs profité de cette occasion pour apporter des précisions relatives au domaine et au contenu du devoir de mise en garde des banques lors de l'octroi d'un crédit ainsi qu'à la nature de la responsabilité du banquier.

- quant au domaine du devoir de mise en garde, l'emprunteur *non averti* visé par la jurisprudence est très clairement dissocié de l'emprunteur non professionnel (c'est-à-dire du consommateur). Il appartient ainsi aux juges du fond de rechercher quelle est précisément l'expérience de l'emprunteur en matière d'opérations financières, qu'il soit un professionnel ou un profane. Le tout en sachant qu'un professionnel peut très bien être inexpérimenté et qu'un non-professionnel peut très bien être rompu aux affaires, donc ... averti ! Les juges doivent apprécier ces compétences *in concreto*.

- quant au contenu du devoir de mise en garde, celui-ci s'apprécie au regard « *des capacités financières de l'emprunteur et des risques de l'endettement né de l'octroi des prêts* ». C'est donc bien l'idée de disproportion entre les ressources de l'emprunteur et la charge résultant du prêt qui doit être prise en compte. Conformément à ce qui s'induisait de la jurisprudence antérieure, lorsqu'une telle disproportion apparaîtra le devoir du banquier pourra aller jusqu'à dissuader l'emprunteur de s'engager mais peut-être pas à refuser le prêt car il y aurait là une atteinte manifeste au devoir de non-immixtion de la banque.

- quant à la nature de la responsabilité du banquier. En cas de violation de son devoir de mise en garde, le banquier engage sa responsabilité sur le fondement de l'article 1231-1 nouveau (1147 ancien) du Code civil. Le choix de la responsabilité contractuelle peut *a priori* étonner dès lors que ce devoir doit être exécuté avant la conclusion du contrat et a pour objet d'éclairer le consentement de l'emprunteur.

On relèvera que cette jurisprudence a, par la suite, été étendue : pour la Cour de cassation, elle s'applique non seulement aux prêts mais aussi aux découverts en compte courant (voir. Civ. 1^{re}, 6 janvier 2011).

Dans l'arrêt rapporté, la question se posait de l'étendue du devoir de mise en garde de l'emprunteur en présence de deux coemprunteurs solidaires. En l'espèce, suite à la défaillance des coemprunteurs, la banque a obtenu une ordonnance enjoignant l'un des emprunteurs à payer le solde du prêt. Ce dernier rechercha alors la responsabilité de la banque pour manquement à son devoir de mise en garde. Il faisait valoir que lors de la conclusion d'un contrat de prêt par plusieurs emprunteurs solidaires, le banquier est tenu d'un devoir de mise en garde à l'égard de chacun des coemprunteurs non avertis et que le caractère excessif du prêt doit être apprécié séparément, pour chacun des coemprunteurs, au regard de ses capacités financières personnelles. La Cour de cassation rejette le pourvoi considérant que les informations transmises par les coemprunteurs étaient compatibles avec l'octroi du crédit et que le prêteur n'était en conséquence tenu à aucune obligation de mise en garde. Le devoir de mise en garde du banquier s'apprécie donc, en présence de plusieurs emprunteurs, de manière globale au regard de leurs capacités communes.

Document 4: Cass. Civ. 3^e, 6 septembre 2018 (pourvoi n°17-21.096), inédit, *

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 11 mai 2017), que, par acte du 1er juin 2005, la société civile immobilière [...], aux droits de laquelle vient la société Promotion Y... (le promoteur), a confié à la société G2P développement la commercialisation des biens immobiliers de son programme bénéficiant d'un dispositif de défiscalisation ; que, le 16 juin 2005, cette société a subdélégué sa mission à la société B2 conseils, aux droits de laquelle vient la société Actifinances (le commercialisateur) ; que, le 30 mai 2006, le promoteur a vendu un appartement à M. et Mme X... (les acquéreurs) ; qu'à la suite d'un redressement fiscal résultant d'une absence de location du bien pendant plus d'une année, les acquéreurs ont assigné le promoteur et le commercialisateur en nullité de la vente sur le fondement du dol et en indemnisation de leurs préjudices ;

Sur le moyen unique du pourvoi principal, pris en ses trois premières branches, ci-après annexé :

Attendu que la société Promotion Y... fait grief à l'arrêt de la condamner, in solidum avec la société Actifinances, à payer des dommages-intérêts à M. et Mme X... pour manquement au devoir de mise en garde ;

Mais attendu qu'ayant relevé que, si le contrat conclu entre la société [...] et M. et Mme X... se référait au dispositif Robien et rappelait à l'acquéreur la nécessité de s'engager à louer le logement d'une manière effective et continue pendant une durée de neuf ans, il ne contenait aucune précision sur la nécessité de louer le bien dans le délai de douze mois ni sur les conséquences d'une vacance locative de plus de douze mois, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a pu en déduire, abstraction faite de motifs surabondants, que la société venderesse avait engagé sa responsabilité et a légalement justifié sa décision ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident, pris en sa première branche, ci-après annexé :

Attendu que la société Actifinances fait grief à l'arrêt de la condamner, in solidum avec la société Promotion Y... , à payer des dommages-intérêts à M. et Mme X... pour manquement au devoir de mise en garde ;

Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, non critiqués, que la société chargée de la commercialisation du programme ne justifiait pas avoir présenté à M. et Mme X... la moindre information sur le dispositif de défiscalisation en cause, particulièrement sur l'impératif de location pendant la durée du dispositif et sur les conséquences pouvant résulter d'une vacance locative supérieure à douze mois, la cour d'appel a pu en déduire, abstraction faite de motifs surabondants, qu'elle avait manqué à son devoir d'information et de mise en garde ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur les autres griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE les pourvois ;

Commentaire : en l'espèce, un promoteur immobilier et une société de commercialisation avaient vendu un appartement à des particuliers, le contrat de vente se référant à un dispositif de défiscalisation et rappelant à l'acquéreur la nécessité de s'engager à louer le logement d'une manière effective et continue pendant une durée de neuf ans s'il souhaitait bénéficier de ce dispositif. En revanche, le contrat avait omis de préciser que ce dispositif de défiscalisation imposait également que le bien soit loué dans la première année après la vente. Ne l'ayant pas fait, les acquéreurs subissent un redressement fiscal et assignent alors le promoteur et la société de commercialisation en indemnisation de leurs préjudices. La Cour d'appel accueille leur demande et condamne le promoteur et la société chargée de la commercialisation pour manquement à leur devoir de mise en garde. Saisie d'un pourvoi, la Cour de cassation confirme cette solution : dès lors que le promoteur et la société de commercialisation n'avaient pas informé les acquéreurs sur la nécessité de mettre le bien en location dès la première année, ni sur les conséquences d'une telle vacance locative, la Cour d'appel avait pu souverainement estimé qu'ils avaient bien manqué à leur devoir d'information et de mise en garde.

Obligation de conseil du notaire

Document 5: Cass. 1^{re} Civ., 11 janvier 2017 (pourvoi n°15-22.776), FS-P+B, *

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, suivant acte reçu le 20 décembre 2003 par M. X..., notaire associé, M. et Mme Y... (les vendeurs) ont vendu une maison d'habitation située à Saignon, sous le bénéfice d'une clause de non-garantie des vices cachés ; que, déchu du droit de se prévaloir de cette clause, pour avoir, de mauvaise foi, dissimulé, notamment, l'existence d'un arrêté interministériel du 27 décembre 2000, portant reconnaissance à l'état de catastrophe naturelle de deux épisodes de sécheresse survenus dans cette commune, ils ont été définitivement condamnés à payer à l'acquéreur le montant des travaux de reprise et de confortement de l'immeuble et à indemniser le trouble de jouissance consécutif à ces travaux ; qu'ils ont, ensuite, assigné la société civile professionnelle A...-X... (le notaire), successeur de celle au sein de laquelle M. X... avait exercé, en garantie de ces condamnations, pour manquement à ses devoirs d'efficacité et de conseil ;

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

Attendu que le notaire fait grief à l'arrêt d'accueillir partiellement ce recours, alors, selon le moyen :

1°/ que la partie, qui a volontairement dissimulé une information à son cocontractant, ne peut reprocher à un rédacteur d'acte de ne pas l'avoir révélée à la victime de cette dissimulation ; qu'en retenant que le notaire avait omis d'informer les parties de l'existence du rapport Hydrosol et de l'arrêté de catastrophe naturelle adopté à la suite de ce rapport, quand elle relevait elle-même que les

vendeurs avaient délibérément occulté l'existence de ces documents et des désordres qu'ils mettaient en exergue, de sorte qu'ayant connaissance de ces informations qu'ils avaient cachées à leurs cocontractants, les vendeurs n'étaient pas fondés à se prévaloir d'un manquement du rédacteur d'acte à son obligation de les communiquer aux acquéreurs, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations en violation de l'article 1382 du code civil ;

2°/ que nul ne saurait voir sa responsabilité engagée pour ne pas avoir rappelé le principe de bonne foi qui s'impose en matière contractuelle ; qu'en reprochant au notaire de ne pas avoir averti les vendeurs de ce que la clause de non-garantie stipulée à leur profit ne couvrirait pas les désordres que révélaient les documents qu'ils avaient dissimulés aux acquéreurs, quand le notaire n'était pas tenu d'avertir ses clients des conséquences de leur mensonge, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

Mais attendu que le notaire est tenu de vérifier, par toutes investigations utiles, spécialement lorsqu'il existe une publicité légale, les déclarations faites par le vendeur et qui, par leur nature ou leur portée juridique, conditionnent la validité ou l'efficacité de l'acte qu'il dresse ; que la faute intentionnelle ne prive pas le vendeur de tout recours contributif contre le notaire qui, ayant prêté son concours à la rédaction d'un acte dolosif, peut être tenu de le garantir partiellement, en considération de la faute professionnelle qu'il a commise ;

Et attendu qu'après avoir exactement énoncé que la faute intentionnelle d'une partie ne dispense pas le notaire des devoirs liés à sa fonction d'officier public, puis souverainement estimé qu'ayant son étude à quelques kilomètres de la commune de Saignon, à laquelle avait été reconnu l'état de catastrophe naturelle, le notaire ne pouvait ignorer la publication de l'arrêté interministériel portant constatation de cet état, relayée de surcroît dans la presse locale, la cour d'appel a retenu que le rédacteur de l'acte de vente ne pouvait, sans manquer à son obligation d'information, s'abstenir de renseigner les parties sur l'existence de cet arrêté, par une mention ou par une annexion, au même titre que l'état parasitaire de l'immeuble ou le diagnostic amiante ; que, de ces motifs, elle a pu, sans excéder les limites du devoir d'investigation du notaire, déduire que ce dernier avait commis une faute ;

D'où il suit que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches ;

Mais sur la troisième branche du moyen : (non reproduit)

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

Commentaire : le principal devoir du notaire est le devoir de conseil. Traditionnellement, on considère que ce devoir est un complexe de trois obligations : obligation d'information (le notaire doit informer les parties quant à l'opportunité et aux conséquences de l'acte qu'il instrumente), obligation de vérification et obligation d'efficacité (le notaire doit mettre en œuvre tous les moyens de nature à donner sa pleine efficacité à l'acte instrumenté).

La Cour de cassation admet actuellement que le devoir de conseil a un caractère absolu. Le notaire est ainsi soumis à ce devoir quelles que soient les compétences personnelles des clients (Civ. 1^{re}, 19 déc. 2006) ou quelle que soient leurs fautes (Civ. 3^e, 4 février 2014).

C'est ce dernier point que vient rappeler l'arrêt rapporté : la faute même intentionnelle d'une des parties qui fait volontairement de fausses déclarations ne dispense pas le notaire des devoirs liés à sa fonction d'officier public.

Document 6: Cass. 1^{re} Civ., 3 mai 2018 (pourvoi n°17-12.473), FS-P+B, *

Vu l'article 1382, devenu 1240 du code civil ;

Attendu que le notaire qui instrumente un acte de vente n'est tenu d'aucun devoir d'information et de conseil envers les tiers dont il n'a pas à protéger les intérêts et qui ne disposent pas d'un droit opposable aux parties ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que M. X... (le vendeur), propriétaire d'un bien immobilier, en a confié la vente à M. Y... (le notaire) ; qu'une promesse de vente ayant été signée le 2 octobre 2009, le vendeur a donné au notaire un mandat, qualifié d'irrévocable, de virer la somme de 200 000 euros à valoir sur le prix de vente, au profit de la caisse régionale de Crédit agricole mutuel de Centre France (la banque) ; que, par lettre du 2 avril 2010, cet ordre de virement a été confirmé à la banque par le notaire ; que, le 10 décembre suivant, jour de la réitération de la vente par acte authentique, le vendeur a signifié au notaire une lettre par laquelle il a indiqué révoquer le mandat et lui a demandé de tenir à sa disposition un chèque à son ordre représentant le solde net du prix de vente lui revenant ; que, conformément aux instructions du mandant, le notaire a libéré les fonds provenant de la vente entre les mains du vendeur ; que, le 4 novembre 2013, la banque a assigné le notaire en responsabilité et paiement de la somme de 200 000 euros, en réparation du préjudice subi ;

Attendu que, pour condamner le notaire à payer à la banque la somme de 40 000 euros en réparation du préjudice résultant de la perte de chance de mettre en place une procédure civile d'exécution, l'arrêt retient que le notaire était tenu, à l'égard de la banque, d'une obligation personnelle d'information portant sur la révocation du mandat, dès lors que le mandant ne justifiait pas en avoir lui-même informé la banque et qu'il appartenait au notaire, qui ne pouvait ignorer que la révocation n'était pas opposable au tiers bénéficiaire tant que celui-ci n'en avait pas été informé, de retenir le prix de la vente dans cette attente, de sorte qu'en acceptant de libérer ce prix entre les mains du vendeur le jour même de la vente, avant la notification effective de la révocation au tiers bénéficiaire, le notaire a commis une faute engageant sa responsabilité ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

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

Commentaire : l'arrêt est intéressant en ce qu'il nous renseigne sur les limites du devoir de conseil du notaire. En l'occurrence, un notaire reçoit mandat d'un propriétaire pour vendre un bien lui appartenant et remettre le produit de la vente à un tiers, établissement bancaire, dont il était débiteur. Entre la signature du compromis de vente et sa réitération par acte authentique, le vendeur demande à son notaire de verser à l'établissement bancaire une certaine somme, à valoir sur le prix de la vente. Une fois la vente parfaite, il révoque le mandat donné au notaire et lui demande de remettre entre ses mains le solde du prix de vente. Autrement dit, il revient sur sa première décision qui consistait à faire verser l'argent directement à la banque pour payer sa dette

et préfère recevoir l'argent lui-même. Le notaire s'exécute, sans en informer la banque. Cette dernière, considérant qu'elle a perdu là une chance de mettre en place une procédure civile d'exécution, afin de voir sa créance dûment payée, assigne le notaire pour manquement à son devoir de conseil à son égard. Elle estime que le notaire aurait dû l'informer de la révocation du mandat et, au moins, retenir la somme, sans la verser au vendeur, en attendant qu'elle soit informée de cette révocation. La Cour d'appel sanctionne le notaire et reconnaît que, par ses agissements, il a commis à l'égard de la banque une faute engageant sa responsabilité. Censure de la Cour de cassation qui, par un attendu placé en chapeau, affirme que « *le notaire qui instrumente un acte de vente n'est tenu d'aucun devoir d'information et de conseil envers les tiers dont il n'a pas à protéger les intérêts et qui ne disposent pas d'un droit opposable aux parties* ». En d'autres termes, le notaire était lié par un contrat de mandat au vendeur alors qu'il n'entretenait aucune relation contractuelle directe avec la banque. En sa qualité de mandataire, il était donc tenu non seulement de s'assurer au mieux des droits de son mandant mais également de lui procurer tout conseil nécessaire et de suivre ses directives. En revanche, à l'égard de la banque, aucun devoir d'information ou de conseil ne pesait sur lui, n'étant pas chargé de protéger ses intérêts. En remettant la somme à son mandant, le notaire n'a commis aucun acte illicite et s'est contenté d'exécuter sa mission, sans qu'on ne puisse lui reprocher le moindre manquement contractuel. La banque, quant à elle, ne peut se plaindre qu'en respectant le mandat qui lui avait été conféré (et la décision du mandant de révoquer ce mandat), le notaire ait porté atteinte à ses intérêts.

Obligation de conseil du vendeur professionnel

Document 7: Cass. 1^{re} Civ., 28 octobre 2010 (pourvoi n°09-16.913), F-P+B+I, **

Vu les articles 1147 et 1315 du code civil ;

Attendu que M. et Mme X... ont acheté à la société Ateliers de la terre cuite (la société ATC) divers lots de carrelage ; qu'ayant constaté la désagrégation des carreaux qui avaient été posés autour de leur piscine, ils en ont informé la société ATC qui a procédé à un remplacement partiel du carrelage ; que le phénomène persistant, les époux X... ont obtenu la désignation d'un expert dont le rapport a fait apparaître que les désordres étaient liés à l'incompatibilité entre la terre cuite et le traitement de l'eau de la piscine effectué selon le procédé de l'électrolyse au sel, puis, afin d'être indemnisés, ils ont assigné le vendeur qui a attiré en la cause son assureur, la société Generali assurances ;

Attendu que pour rejeter la demande fondée sur l'article 1147 du code civil, la cour d'appel a énoncé que s'il appartient au vendeur professionnel de fournir à son client toutes les informations utiles et de le conseiller sur le choix approprié en fonction de l'usage auquel le produit est destiné, en s'informant si nécessaire des besoins de son client, il appartient également à ce dernier d'informer son vendeur de l'emploi qui sera fait de la marchandise commandée puis a retenu qu'il n'était pas établi que le vendeur eût été informé par les époux X... de l'utilisation spécifique, s'agissant du pourtour d'une piscine, qu'ils voulaient faire du carrelage acquis en 2003, de même type que celui dont ils avaient fait précédemment l'acquisition ;

Qu'en statuant ainsi alors qu'il incombe au vendeur professionnel de prouver qu'il s'est acquitté de l'obligation de conseil lui imposant de se renseigner sur les besoins de l'acheteur afin d'être en mesure de l'informer quant à l'adéquation de la chose proposée à l'utilisation qui en est prévue, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la première branche : CASSE ET ANNULE

Commentaire : alors que traditionnellement ne pèse sur le vendeur professionnel qu'une simple obligation d'information (art. L. 111-1 C. conso), la jurisprudence avait pu admettre, au cas par cas, un devoir de conseil à la charge de celui-ci (par ex. : Civ. 1^{re}, 5 décembre 1995 ; Com., 4 janvier 2005). Par la décision rapportée, la haute juridiction consacre, cette fois-ci, nettement l'existence d'un devoir général de conseil à la charge de celui-ci dont la violation est sanctionnée sur le fondement de 1231-1 nouveau (1147 anc.) du Code civil (responsabilité contractuelle) et non sur celui de 1240 nouveau (1382 anc.) du Code civil (responsabilité délictuelle).

Ce devoir impose au vendeur de "*se renseigner sur les besoins de l'acheteur*", puis, sur la foi de ces éléments, de "*l'informer quant à l'adéquation de la chose proposée à l'utilisation qui en est prévue*". L'obligation de se renseigner sur les besoins doit s'entendre largement et peut aller jusqu'à l'accomplissement de certaines recherches ou encore la réalisation d'études préalables. Quant à l'utilisation de la chose, elle doit sans doute s'apprécier davantage de manière subjective (par rapport à l'utilisation personnelle que veut en faire l'acheteur) plutôt que de manière objective (par rapport à l'utilisation normale du bon père de famille).

Conformément au droit commun, il semble qu'il faille considérer que ce devoir général de conseil bénéficie non seulement à l'acheteur non professionnel mais également à l'acquéreur professionnel qui n'a pas la compétence nécessaire et n'a donc pas la maîtrise technique de la chose.

S'agissant de la charge de la preuve de l'exécution de cette obligation de conseil, la Cour de cassation affirme qu'elle pèse sur les épaules du vendeur. Cette solution, comme on l'a déjà vu, ne saurait surprendre car lorsqu'une obligation existe, c'est à celui qui se prétend libéré de justifier le fait qui a produit l'extinction de son obligation (article 1353 al. 2 nouveau du Code civil – art. 1315 al. 2 anc.).

Document 8: Cass. Civ. 3^e, 19 janvier 2017 (pourvoi n°15-25.283), FS-P+B, *

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 5 mai 2015), que, pour améliorer l'exploitation de sa centrale alimentée par le canal de Nyer, la Société hydro-électrique du canal de Nyer (la SHCN) a confié à la société Hydro-M, en qualité de maître d'oeuvre, l'installation d'une conduite métallique fermée de plus de six kilomètres ; que les tuyaux fournis par la société Aquavia, aux droits de laquelle est

venue la société Genoyer, assurée auprès de la société Axa corporate solutions ont été mis en place par la société Rampa travaux publics (la société Rampa), assurée auprès de la société Axa France IARD (la société Axa France), et assemblés par la société CTM Vissac, assurée auprès de la société Generali France assurances (la société Generali) ; que, se plaignant, après réception, de la corrosion des tuyaux, la SHCN a, après expertise, assigné en indemnisation la société Genoyer, la société Rampa, la société Hydro-M, et la société CTM Vissac ; que les assureurs sont intervenus à l'instance ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident, ci-après annexé :

Attendu que la société Genoyer fait grief à l'arrêt de la condamner à payer à la SHCN une part du montant des travaux et du préjudice financier ;

Mais attendu qu'ayant retenu que la société Genoyer, professionnel dans le domaine des tuyaux métalliques, qui connaissait la nature du projet et sa situation géographique, ne pouvait ignorer le risque de corrosion dû à la composition de l'eau naturelle, qu'elle avait omis de se renseigner sur l'existence ou non d'un dégazage de cette eau, qu'en l'absence d'une étude de l'eau du canal, elle aurait dû conseiller l'achat de tuyaux revêtus de protection interne à la SHCN, dépourvue de compétence en matière de corrosion de tuyaux métalliques, qui n'avait pas été mise en garde et n'avait pas, à la date de la commande des tuyaux, une connaissance suffisante des risques encourus, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, a pu en déduire que le manquement de la société Genoyer à son obligation de conseil et d'information avait participé à la survenance du dommage qui ne s'analysait pas en une perte de chance ;

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

Sur les deuxième et troisième moyens du pourvoi principal :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le premier moyen du pourvoi principal : (non reproduit)

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette

Commentaire : la Cour de cassation vient à nouveau rappeler que pèse sur le vendeur professionnel un devoir de conseil à l'égard de ses clients. Elle approuve ainsi une Cour d'appel d'avoir relevé que le vendeur professionnel aurait dû se renseigner sur l'utilisation qui devait être faite de ses tuyaux et, en l'occurrence, conseiller à son client un autre produit plus adapté.

Si ce devoir de conseil vaut tant à l'égard de l'acquéreur profane que de l'acquéreur professionnel, la Cour de cassation approuve également la Cour d'appel d'avoir relevé que l'acquéreur, professionnel en l'espèce, n'avait pas, à la date de la commande, une connaissance suffisante des risques encourus. Autrement dit, l'acquéreur professionnel ne peut bénéficier de ce devoir de conseil que s'il ne dispose pas des compétences nécessaires pour se conseiller lui-même. Cette solution n'est pas nouvelle, la Cour de cassation ayant déjà eu l'occasion de préciser que, s'agissant d'un acheteur professionnel, le vendeur professionnel n'est tenu à un devoir de conseil que s'il est établi que ce dernier n'avait pas les compétences nécessaires pour apprécier lui-même l'opportunité du contrat qu'il entendait conclure (Civ. 3^e, 13 octobre 2016).

Il faut enfin relever que la Cour de cassation considère en l'espèce, que le manquement à son devoir de conseil par le vendeur professionnel a participé à la survenance du dommage qui ne peut donc s'analyser en une perte de chance. Elle avait pourtant pu, dans des arrêts précédents, estimer que le préjudice tiré du manquement à une obligation d'information n'est constitué que par la seule perte de chance de ne pas conclure le contrat ou de le conclure à des conditions différentes (v. par ex. : Com. 31 janvier 2012 ; Civ. 2^e, 10 décembre 2015). Cette solution s'explique si l'on tient compte du fait que le préjudice invoqué par l'acquéreur était tiré de la corrosion des tuyaux. Or, il est certain qu'en ne le conseillant pas sur le modèle à acquérir, le vendeur professionnel est en partie responsable du dommage causé.

Document 9: Cass. Civ. 1^{re}, 14 février 2018 (pourvoi n°15-26.582), inédit, *

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 13 septembre 2016), que, se plaignant de dysfonctionnements de la pompe à chaleur qu'il avait acquise de la société Air-eau, laquelle avait commandé le matériel à la société Distribution normande de climatisation et ventilation (la société DNCV), qui s'était fournie auprès de la société Daikin Airconditioning France (la société Daikin), M. X... a assigné ces trois sociétés en responsabilité et indemnisation ; que la société Bernard Beuzeboc, liquidateur judiciaire de la société Air-eau, est intervenue à la procédure ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de retenir que la société Daikin n'a aucune responsabilité dans les désordres consécutifs à l'installation de la pompe à chaleur par la société Air-eau, alors, selon le moyen :

1°/ qu'il incombe au vendeur professionnel de prouver qu'il s'est acquitté de l'obligation de conseil lui imposant de se renseigner sur les besoins de l'acheteur afin d'être en mesure de l'informer quant à l'adéquation de la chose proposée à l'utilisation qui en est prévue ; que cette obligation s'applique non seulement lors de la formation de la vente mais également lors de son exécution ; qu'il ressortait, en l'espèce, des propres constatations de la cour d'appel que la société Daikin, leader et spécialiste du chauffage, reconnaissait être intervenue lors de la mise en service de la pompe à chaleur litigieuse dont elle ne contestait pas le défaut d'adaptation aux besoins de l'acquéreur, faute pour celle-ci d'être compatible avec une température de rivière inférieure à 4°C ; que, pour dire cependant que la société Daikin n'avait aucune responsabilité dans les désordres consécutifs à l'installation de la pompe à chaleur, la cour d'appel a retenu qu'elle était intervenue « seulement lors de la mise en service, donc trop tardivement pour la rendre débitrice d'une obligation d'information et de conseil » ; que, ce faisant, la cour d'appel a violé les articles 1602 et suivants du code civil ;

2°/ que l'obligation pour le vendeur professionnel de vérifier l'adéquation du bien vendu à l'utilisation prévue, s'applique non seulement lors de la formation de la vente mais également lors de son exécution, soit lors de la mise en service du bien vendu ; qu'il ressortait, en l'espèce, des propres constatations de la cour d'appel que la société Daikin, leader et spécialiste du chauffage,

reconnaissait être intervenue lors de la mise en service de la pompe à chaleur litigieuse dont elle ne contestait pas le défaut d'adaptation aux besoins de l'acquéreur, faute pour celle-ci d'être compatible avec une température de rivière inférieure à 4°C ; que, pour dire cependant que la société Daikin n'avait aucune responsabilité dans les désordres consécutifs à l'installation de la pompe à chaleur, la cour d'appel a retenu que l'obligation de conseil « ne se conçoit qu'en amont de la réalisation d'une opération d'installation » et que la société Daikin était intervenue « seulement lors de la mise en service, donc trop tardivement pour la rendre débitrice d'une obligation d'information et de conseil » ; que, ce faisant, la cour d'appel a violé les dispositions des articles 1602 et suivants du code civil ;

3°/ qu'en toute hypothèse, les tiers à un contrat sont fondés à invoquer l'exécution défectueuse de celui-ci lorsqu'elle leur a causé un dommage ; qu'en l'espèce, il est constant que la société Daikin a participé à l'installation sur site de la pompe à chaleur qu'elle a fabriquée ; que le fait de ne pas vérifier, lors de l'installation, l'adéquation du bien vendu à l'utilisation prévue, constitue une faute dont M. X..., qui en était victime, pouvait se prévaloir ; qu'en disant que la société Daikin n'avait aucune obligation vis-à-vis de M. X... dès lors qu'elle n'avait pas été informée lors de la vente de la pompe à chaleur de sa destination finale, tout en ayant constaté qu'elle l'avait fabriquée et participé de façon défectueuse à son installation, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et violé les articles 1165, 1382 et 1383 (anciens) du code civil ;

Mais attendu qu'après avoir retenu que la cause des désordres tient au défaut de conception et de réalisation de l'installation imputable à la société Air-eau, et à la livraison par la société DNCV de pompes de captage et de pompage non conformes à la commande, l'arrêt constate que la société Daikin n'a pas pris part à la conception et à la réalisation de l'installation de la pompe à chaleur litigieuse, mais est seulement intervenue lors de sa mise en service ; que la cour d'appel a pu en déduire que la société Daikin n'avait pas manqué à son obligation de conseil et d'information qui ne se conçoit qu'en amont de la réalisation d'une opération d'installation et, partant, de la conclusion du contrat de vente ; que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen, pris en sa première branche, ci-après annexé :

(...)

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Commentaire : en l'espèce, un particulier se plaignait des dysfonctionnements d'une pompe à chaleur qu'il avait acquise auprès d'une société qui s'était elle-même fournie auprès d'une autre société, ce fournisseur étant ensuite intervenu au moment de la mise en service du matériel. Les dysfonctionnements étant dus à l'inadéquation du matériel au regard de l'utilisation prévue, l'acheteur entendait engager la responsabilité du fournisseur pour manquement à son devoir de conseil, considérant qu'au moment de son intervention pour la mise en service, il aurait dû l'informer de l'inadéquation du matériel. La Cour de cassation approuve une Cour d'appel d'avoir rejeté sa demande. Elle relève, en effet, que le fournisseur n'était intervenu que lors de la mise en service du produit, soit postérieurement à la conclusion du contrat de vente, de sorte qu'il n'était pas tenu, lors de cette mise en service, à un devoir de conseil à l'égard de son client sur l'utilité du matériel acheté.

Rencontre des volontés : offre et acceptation

Caractères de l'offre

Document 10: Cass. Com., 25 octobre 2017 (pourvoi n°16-18.948), inédit, *

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 28 janvier 2016), que la société Novartis pharma (le vendeur), spécialisée dans le commerce de gros de produits pharmaceutiques, a pris attache avec la société Axis informatique (l'acheteur), qui exerce une activité d'achat de matériel informatique d'occasion et de revente après remise en état ou recyclage, en vue d'une reprise de son matériel informatique usagé ; que, par courriel du 28 novembre 2011, la société Novartis pharma a adressé à la société Axis informatique une liste de matériel informatique usagé en lui demandant de lui faire parvenir sa meilleure offre pour sa reprise ; que, le 2 décembre 2011, la société Axis informatique lui a envoyé une proposition commerciale d'un montant de 80 845 euros pour l'ensemble du lot ; qu'après la livraison du matériel, l'acheteur a adressé au vendeur un audit technique réalisé par ses soins, en lui faisant une offre de reprise au prix de 17 770 euros et fixant la décote du matériel en raison de son état ; que la société Novartis pharma a contesté cette évaluation en soutenant que la proposition commerciale, émise par la société Axis informatique le 2 décembre 2011, n'était nullement conditionnée à un audit technique du matériel ; que la société Novartis pharma a assigné la société Axis informatique en paiement de la somme de 80 845 euros en principal ;

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

1°/ que les juges sont tenus de ne pas dénaturer le sens clair et précis des actes qui sont soumis à leur appréciation ; qu'en l'espèce, la société Axis informatique a indiqué à la société Novartis pharma par courrier du 2 décembre 2011, que « pour faire suite à votre mail concernant la reprise de votre ancien matériel informatique, vous trouverez ci-dessous notre proposition commerciale basée sur les éléments que vous m'avez communiqués : - ensemble du lot : 80 845 euros », puis que « le paiement sera effectué après audit du matériel en nos ateliers » ; que la cour d'appel a jugé que l'ambiguïté des termes de ce courrier rendait nécessaire son interprétation, la mention d'un paiement après audit s'analysant comme une réserve à la proposition de prix ; qu'en statuant de la sorte, alors qu'il résulte des termes clairs et précis de la proposition commerciale du 2 décembre 2011 acceptée par Novartis pharma, que la société Axis informatique s'est engagée à acquérir le matériel informatique de la société Novartis pharma au prix ferme de 80 845 euros dont le paiement (et non le montant) devait être effectué après audit ; que le prix n'était donc pas subordonné au résultat de l'audit de

sorte qu'en considérant qu'Axis s'était réservée la possibilité de modifier le prix fixé, la cour d'appel a dénaturé le courrier précité, et a violé l'article 1134 du code civil ;

2°/ que les clauses des contrats proposés par les professionnels aux consommateurs ou aux non-professionnels, s'interprètent, en cas de doute, dans le sens le plus favorable au consommateur ou au non-professionnel ; que cette protection s'étend à celui qui contracte à titre professionnel, mais en dehors de sa spécialité ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a estimé que si, dans sa lettre du 2 décembre 2011, la société Axis informatique, qui a pour activité l'achat de matériel informatique d'occasion, avait proposé à la société Novartis pharma, spécialisée dans la fabrication, la commercialisation et la distribution de spécialités pharmaceutiques dans plusieurs aires thérapeutiques, de reprendre son matériel informatique au prix de 80 845 euros, la mention prévoyant un paiement de cette somme après audit du matériel informatique était ambiguë et devait s'analyser comme une réserve à la proposition de prix ; qu'en statuant de la sorte, en donnant au courrier du 2 décembre 2011 un sens qui n'était pas le sens le plus favorable à la société Novartis pharma qui, contractant à titre professionnel, mais en dehors de sa spécialité et donc de sa compétence particulière, a légitimement pu croire que le prix offert ne serait pas affecté par l'audit du matériel, la cour d'appel a violé, par refus d'application, l'article L. 133-2 du code de la consommation dans sa version applicable à la cause ;

Mais attendu, d'une part, que c'est par une interprétation souveraine, exclusive de dénaturation, des termes de la lettre du 2 décembre 2011, que leur ambiguïté rendait nécessaire, que la cour d'appel a estimé que la mention relative au paiement à effectuer après l'audit du matériel s'analysait comme une réserve à la proposition de prix, ayant pour effet de subordonner la conclusion définitive du contrat à une nouvelle manifestation de volonté de son auteur en fonction des résultats de l'audit technique, et qu'ainsi la proposition commerciale du 2 décembre 2011 ne pouvait être considérée comme une offre de prix ferme, définitive et sans équivoque ;

Et attendu, d'autre part, que l'article L. 133-2 du code de la consommation, alors en vigueur, ne s'applique pas aux contrats de fournitures de biens ou de services conclus entre sociétés commerciales ;

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

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Commentaire : on sait que pour être qualifiée d'offre une proposition de contracter doit être précise, c'est-à-dire comprendre les éléments essentiels du contrat envisagé. En l'espèce, une société avait proposé à une autre de reprendre son matériel informatique aux fins de remise en état et recyclage pour un montant de 80 845 euros. La proposition précisait que le paiement serait effectué après audit du matériel. Le vendeur accepte la proposition. Après la livraison du matériel, l'acheteur adresse au vendeur un audit technique réalisé par ses soins et lui fait finalement une offre au prix de 17 770 euros, fixant la décote du matériel en raison de son état. Le vendeur assigne l'acquéreur en faisant valoir que la proposition de l'acheteur ayant été acceptée, il ne pouvait pas revenir ensuite sur le prix. La Cour d'appel, approuvée par la Cour de cassation, rejette leur demande, considérant que, la proposition d'achat étant assortie d'une réserve liée à la réalisation d'un audit, elle ne constituait pas une offre. Plus précisément, pour la Cour d'appel, la mention, dans la proposition, de la réalisation d'un audit avant paiement doit s'analyser comme une réserve à la proposition de prix, ayant pour effet de subordonner la conclusion définitive du contrat à une nouvelle manifestation de volonté de son auteur en fonction des résultats de l'audit.

La solution peut étonner si l'on tient compte de la lettre de la proposition en l'espèce qui subordonne à la réalisation d'un audit le paiement et non la détermination du prix d'achat. Reste que la Cour d'appel a estimé que les termes de la proposition étaient ambigus et devaient être interprétés. C'est alors souverainement qu'elle a pu considérer que c'était en fait la détermination du prix final d'achat qui était suspendue à la réalisation de l'audit.

L'offre de bail

Document 11: Cass. 3^e Civ., 28 octobre 2009 (pourvoi n°08-20.224), FS-P+B, **

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1709 du code civil, ensemble l'article 1719 du même code et l'article L. 411 1 du code rural ;

Attendu que le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et, moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Amiens, 16 septembre 2008) que M. X..., soutenant qu'il bénéficiait d'une promesse qu'il avait acceptée, a assigné Mme Marie Henriette Y... afin d'être reconnu titulaire d'un bail rural portant sur des parcelles lui appartenant ;

Attendu que, pour rejeter la demande, l'arrêt retient que l'acceptation d'une offre de bail ne peut valoir bail que si cette dernière comporte l'ensemble des éléments essentiels à la convention intervenue et spécialement les précisions nécessaires quant à la chose en faisant l'objet, au prix et à sa date d'effet et qu'en l'espèce le projet litigieux ne comporte aucune indication relative à cette date, de sorte qu'il n'y a pu y avoir rencontre des consentements des parties sur celle-ci ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui a ajouté à la loi une condition tenant à la date de la prise d'effet du bail, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE

Commentaire : pour qu'une proposition de contracter soit une offre, au sens juridique du terme, il faut non seulement qu'elle soit ferme mais aussi précise. Une proposition est considérée comme précise si elle contient les éléments essentiels du contrat projeté de telle sorte qu'une simple acceptation suffit à former le contrat.

Quels sont les éléments constitutifs du contrat de bail ?

C'est l'enseignement de l'arrêt rapporté. Par cette décision, la Cour de cassation énonce, au visa notamment de l'article 1709 du Code civil, que les éléments essentiels du contrat de bail sont la chose, le prix et la durée du bail, à l'exclusion (contrairement à ce que la Cour d'appel avait décidé) de la date de la prise de jouissance du bien loué.

Nouvelle offre – rupture des pourparlers

Document 12: Cass. 3^e Civ., 15 juin 2017 (pourvoi n°16-15.916), inédit, *

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 31 octobre 2014), qu'à la suite d'une annonce déposée par M. X..., gérant des sociétés Music service et Cayola, M. Michel Y..., pour le compte de son fils, M. Christophe Y..., fait une offre d'achat d'un fonds de commerce d'une discothèque et des murs ; que, soutenant qu'un accord était intervenu entre les parties sur la chose et sur le prix, M. Christophe Y... a assigné les sociétés Music service et Cayola en perfection de la vente et, à titre subsidiaire, en dommages-intérêts pour rupture abusive des pourparlers ;

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande principale ;

Mais attendu qu'ayant relevé que, par courriel du 27 octobre 2010, M. Y... avait confirmé à M. X... l'offre d'achat au prix de 290 000 euros pour le bien immobilier et qu'il n'avait à aucun moment été envisagé un autre prix de vente et retenu souverainement que le projet de vente du bien immobilier pour un montant de 260 000 euros comportait une erreur sur le prix, la cour d'appel, qui ne s'est pas contredite, a pu en déduire qu'il n'y avait pas eu rencontre des consentements sur le prix de 260 000 euros et que la vente du fonds de commerce ne pouvait plus intervenir en raison de l'indivisibilité existant avec celle du bien immobilier ;

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

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande subsidiaire ;

Mais attendu qu'ayant relevé qu'il ressortait des nombreux courriels échangés que M. X... avait répondu avec patience à de multiples et incessantes nouvelles demandes de M. Y... et retenu que celui-ci avait été de mauvaise foi en tentant de faire produire effet au projet de vente comportant une erreur sur le prix et qu'il y avait eu absence de transparence sur la personne même du ou des acquéreurs et sur leurs moyens de financement, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a pu déduire de ces seuls motifs que M. X... n'avait pas mis fin abusivement aux pourparlers ;

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

Sur le quatrième moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt de le condamner à des dommages-intérêts ;

Mais attendu qu'ayant retenu que M. Y... s'était emparé de l'erreur commise sur le prix en sa faveur dans le projet de vente du bien immobilier, qu'il avait tenté de lui faire produire des effets en l'enregistrant et qu'il avait été de mauvaise foi, la cour d'appel a pu en déduire qu'il devait être condamné à des dommages-intérêts dont elle a souverainement fixé le montant ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le premier moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Commentaire : dans cette affaire, une personne avait adressé à un vendeur, par courriel, une offre d'achat d'un bien immobilier pour 290.000 euros. Le même jour, le vendeur avait répondu, toujours par courriel, en acceptant cette offre. Peu de temps après, un notaire avait adressé à l'acquéreur un projet de compromis de vente, mentionnant un prix de 260.000 euros. L'acquéreur avait alors répondu au vendeur qu'il acceptait sa nouvelle offre. Le vendeur ayant finalement refusé de lui vendre le bien à ce prix, l'acquéreur l'avait assigné, à titre principal, en perfection de la vente à 260.000 euros et, à titre subsidiaire, en dommages et intérêts pour rupture abusive des pourparlers. La Cour d'appel rejette ses demandes, ce qu'approuve la Cour de cassation.

Sur la demande principale, la Cour de cassation approuve la Cour d'appel d'avoir relevé que la mention d'un prix de vente de 260.000 euros dans le projet de compromis devait s'analyser en une erreur sur le prix. Pour la Cour d'appel, en effet, les deux parties s'étaient entendues sur un prix de 290.000 euros et rien ne permettait d'établir qu'un autre prix de vente ait été envisagé. On comprend que pour la Cour d'appel la mention d'un prix de 260.000 euros dans le projet de compromis devait s'analyser comme une simple erreur matérielle du notaire, et certainement pas comme une nouvelle offre du vendeur qui n'avait jamais manifesté sa volonté de proposer un prix inférieur après qu'un accord eut été trouvé à 290.000 euros. Dès lors, il n'y avait jamais eu rencontre des consentements sur le prix de 260.000 euros, de sorte qu'aucun contrat de vente n'avait été conclu à ce prix.

Sur la demande subsidiaire, là encore la Cour de cassation approuve la Cour d'appel d'avoir retenu que le vendeur n'avait pas mis fin abusivement aux pourparlers. Il apparaît, en effet, que le lendemain de l'acceptation de la « nouvelle offre », le vendeur avait répondu à l'acquéreur qu'il avait fait affaire avec quelqu'un d'autre et lui demandait de ne plus le contacter. Pour l'acquéreur, une telle rupture des pourparlers aussi soudaine que brutale et à un stade où les négociations avaient abouti était nécessairement fautive. La Cour d'appel rejette toutefois son argumentation. Elle relève, au contraire, que l'acquéreur avait été, durant toute la négociation, de mauvaise foi, notamment en ce qu'il avait tenté de faire produire effet au projet de vente comportant une erreur sur le prix et qu'il avait fait preuve de peu de transparence sur la personne du ou des acquéreurs et sur leurs moyens de financement. Or, pour la Cour d'appel, approuvée par la Cour de cassation, cette mauvaise foi de l'une des parties aux négociations suffit à justifier la rupture des pourparlers par l'autre partie, sans que cette rupture puisse être qualifiée d'abusive.

Document 13: Cass. 1^{re} Civ., 16 janvier 2013 (pourvoi n°11-28.235), inédit , *

Sur le moyen unique, pris en ses deux branches :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Agen, 19 septembre 2011), que L'EURL Drouet patrimoine, qui avait fait part au Crédit foncier de France de ses difficultés à honorer les échéances du prêt que celui-ci lui avait consenti, a sollicité la substitution d'un taux fixe au taux révisable ; que le Crédit foncier de France lui a alors fait parvenir le 12 décembre 2008 un avenant au contrat de prêt prenant en compte la modification souhaitée, avant de lui adresser le 17 décembre suivant un courrier rectificatif en raison d'une erreur affectant le montant des mensualités ; que L'EURL Drouet patrimoine qui avait accepté le 22 décembre suivant la proposition du 12 décembre, ayant réglé les échéances mensuelles pour le montant indiqué dans celle-ci, le Crédit foncier de France a prononcé la déchéance du terme du prêt avant de lui signifier un commandement de payer ;

Attendu que L'EURL Drouet patrimoine fait grief à l'arrêt de constater que les conditions des articles 2191 et 2193 du code civil étaient réunies et de rejeter en conséquence sa demande tendant à déclarer nul le commandement de payer, alors, selon le moyen : 1°/ que dans ses conclusions d'appel, la société Drouet patrimoine faisait valoir, d'une part, qu'elle avait accepté l'offre faite par la banque le 12 décembre 2008 qui tenait compte de ses capacités de remboursement limitées, d'autre part, qu'elle n'avait pas été destinataire de la nouvelle offre que le Crédit foncier prétendait lui avoir adressée par courrier simple le 17 décembre 2008, contestant ainsi les conditions mêmes de la rétractation par la banque de sa première offre ; que dès lors, en retenant que l'offre faite par la banque le 12 décembre 2008 avait été retirée avant son acceptation « dans des conditions qui n'étaient pas critiquées », sans répondre à ces chefs péremptoires de conclusion, la cour d'appel a méconnu l'article 455 du code de procédure civile ;

2°/ que l'offre assortie d'un délai oblige celui de qui elle émane à ne pas la retirer avant l'expiration de ce délai ; qu'en retenant que l'offre du 12 décembre 2008 avait été régulièrement retirée par la banque en raison de l'envoi d'une nouvelle offre le 17 décembre 2008, sans rechercher, comme elle y était invitée, si cette offre du 12 décembre 2008 n'était pas assortie d'un délai expirant le 5 janvier 2009, ce dont il résultait que le Crédit foncier s'était engagé à maintenir son offre jusqu'à cette date, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1101 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant constaté que la banque avait adressé à l'appelante un courrier transmis par courriel portant la mention " annule et remplace notre courrier du 12 décembre 2008 ", complété d'un autre courriel du même jour expliquant l'erreur commise, et que L'EURL Drouet patrimoine lui avait posé diverses questions par courriel du 28 décembre 2008, la cour d'appel, répondant aux conclusions invoquées, a, dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation, considéré que L'EURL avait eu connaissance du projet d'avenant rectifié avant qu'elle fasse connaître son accord ; que le moyen, nouveau et mélangé de fait, partant irrecevable, en sa seconde branche, manque en fait en sa première branche ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Commentaire : en l'espèce, une banque fait parvenir à un client un avenant à un prêt intégrant une modification demandée par ce dernier. Cinq jours plus tard, la banque lui adresse un courrier rectificatif en raison d'une erreur matérielle affectant le montant des mensualités. Le client, après avoir pris connaissance des deux propositions, accepte la première. La Cour de cassation, s'appuyant sur les constatations des juges du fond, décide que l'emprunteur ne pouvait accepter la première offre dès lors qu'il avait eu connaissance, avant de donner son acceptation, de la seconde offre corrigeant l'erreur matérielle contenue dans la première. L'arrêt apporte une limite à la règle selon laquelle l'offre faite à personne déterminée ne peut être rétractée avant l'expiration du délai stipulé ou d'un délai raisonnable. Lorsqu'une erreur matérielle a été commise dans une première offre (en l'occurrence sur le montant des mensualités de remboursement), le destinataire de l'offre qui a eu connaissance d'une seconde offre rectificative ne peut plus valablement accepter la première. La solution est logique si l'on rappelle que le droit français fait en principe prévaloir la volonté interne sur la volonté déclarée. Autrement dit, la correction d'une erreur matérielle n'est pas un changement de volonté interne de l'offrant et, finalement, n'est pas une rétractation.

Caducité de l'offre faite sans délai en cas de décès de l'offrant

Document 14: Cass. 1^{re} Civ., 25 juin 2014 (pourvoi n° 13-16.529), FS-P+B+I, ***

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, par acte unilatéral sous seing privé du 22 juillet 2005, Philippe X... a « déclaré vendre » à son frère, M. Jean-Marc X..., la moitié indivise d'immeubles qu'ils ont recueillie dans la succession de leur père Frédéric X... ; qu'il est décédé le 6 novembre 2005 en laissant à sa succession ses deux enfants, M. Thomas X... et Mme Y... ; que des difficultés se sont élevées entre eux quant au sort des biens litigieux, M. Jean-Marc X... prétendant en être entier propriétaire pour avoir acquis la part indivise de son frère ; que par un premier arrêt, non critiqué, la cour d'appel a dit que cet acte constituait une offre de vente qui n'avait pas été acceptée avant le décès de Philippe X... ;

Sur le premier moyen, pris en ses deux branches :

Attendu que M. Jean-Marc X... fait grief à l'arrêt de dire que l'offre de vente du 22 juillet 2005 était caduque au décès de Philippe X... et de dire, en conséquence, que la maison et le bois situés à Pont de Navoy faisaient partie de l'actif de la succession de Frédéric X..., alors, selon le moyen :

1°/ qu'une offre de vente ne peut être considérée comme caduque du seul fait du décès de l'offrant ; qu'en jugeant néanmoins, pour dire que la maison et le bois sis à Pont de Navoy faisaient partie de l'actif de la succession, que l'offre de vente faite le 22 juillet 2005

à son frère par Philippe X... était devenue caduque au décès de ce dernier, la cour d'appel a violé les articles 1101, 1103 et 1134 du code civil ;

2°/ que le décès de l'offrant qui était engagé dans des pourparlers ne rend pas son offre caduque ; qu'en se bornant, pour dire que l'offre du 22 juillet 2005 était caduque, à se fonder sur la double circonstance déduite du décès de l'offrant et de l'intuitu personae de cette offre, sans rechercher si, dès lors que les parties s'étaient rapprochées après l'émission de l'offre, que le bénéficiaire avait cherché le financement de l'acquisition, que les pourparlers étaient engagés à un point tel qu'au mois d'octobre 2005 les pièces nécessaires à la rédaction de l'acte notarié de vente étaient demandées à ce dernier, le décès du pollicitant ne pouvait constituer une cause de caducité de son offre, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1101, 1103 et 1134 du code civil ;

Mais attendu que l'offre qui n'est pas assortie d'un délai est caduque par le décès de celui dont elle émane avant qu'elle ait été acceptée ; qu'ayant relevé qu'aucun délai de validité de l'offre n'avait été fixé la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, en a, à bon droit déduit, que l'offre était caduque en raison du décès de Philippe X... ; que le moyen n'est donc pas fondé ;

Mais sur la première branche du second moyen : (non reproduit)

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE,

Commentaire : par acte unilatéral sous seing privé en date du 22 juillet 2005, un homme a « *déclaré vendre* » à son frère la moitié indivise d'immeubles qu'ils ont recueillis dans la succession de leur père. Le « *déclarant* » est décédé le 6 novembre 2005 laissant pour héritiers deux enfants. Des difficultés sont alors apparues entre ces derniers et leur oncle, lequel a prétendu être devenu plein propriétaire des immeubles litigieux après avoir acquis la quote-part indivise du *de cujus*. Par un premier arrêt non critiqué, les juges du fond ont analysé la déclaration de vente comme une offre de contracter qui n'avait pas été acceptée par le destinataire. Forts de cette qualification, ils ont ensuite considéré, dans un autre arrêt, que l'offre de vente du 22 juillet 2005 – non assortie d'un délai – était devenue caduque au décès du pollicitant et qu'en conséquence, les immeubles litigieux faisaient partie de sa succession. C'est contre cette décision que le frère du *de cujus* a formé un pourvoi en cassation en reprochant à la cour d'appel d'avoir considéré l'offre caduque alors que le décès de l'offrant ne peut être regardé comme une cause de caducité de l'offre.

La Cour de cassation était donc invitée à répondre à la question suivante : une offre de contracter devient-elle caduque du seul fait du décès du pollicitant ?

Pour refuser la cassation, la Haute juridiction énonce d'abord que « *l'offre qui n'est pas assortie d'un délai est caduque par le décès de celui dont elle émane avant qu'elle ait été acceptée* ». Elle indique ensuite « *qu'ayant relevé qu'aucun délai de validité de l'offre n'avait été fixé la cour d'appel, [...] en a, à bon droit déduit, que l'offre était caduque en raison du décès de [l'offrant]* ».

Cette décision, même si elle n'est pas sans susciter des questions, est riche de plusieurs enseignements.

En premier lieu, la solution a vocation à s'appliquer à toutes sortes de contrat, et peu important que l'offre soit faite à personne déterminée – comme c'est le cas en l'espèce – ou qu'elle soit adressée au public.

En deuxième lieu, la Cour de cassation appliquant le même régime en cas de décès ou d'incapacité de l'offrant, il y a tout lieu de croire, *mutatis mutandis*, que l'offre sans délai devient également caduque lorsque l'offrant est frappé d'incapacité.

En troisième lieu, une lecture a contrario de l'arrêt amène à considérer que l'offre assortie d'un délai ne devient pas caduque en cas de décès (ou d'incapacité) du pollicitant, sauf évidemment si le contrat projeté est *intuitu personae*.

En quatrième lieu, la solution ne doit sans doute pas être étendue au cas de la rétractation par l'offrant de sa pollicitation tant les hypothèses de décès et de rétractation ne sont pas similaires.

Sur cette question, l'article 1117 alinéa 2 nouveau du Code civil prévoit désormais, de manière claire, que l'offre est caduque en cas d'incapacité ou de décès de son auteur.

Caducité de l'offre

Document 15: Cass. Soc., 30 mai 2018 (pourvoi n°17-11.072), inédit, *

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 22 novembre 2016), que M. X... a été engagé par la société Jacques Borel à compter du 2 mars 1964, son contrat de travail étant transféré à la société Accor (la société) ; qu'un accord du 1er octobre 1992 a fixé les conditions d'indemnisation du salarié dans l'hypothèse où il quitterait le groupe ; que, le 16 décembre 1996, la société a adressé au salarié une offre prévoyant de nouvelles conditions d'indemnisation que celui-ci a acceptée le 16 juin 1998 ; que le salarié a été mis à la retraite le 15 avril 2006 ; qu'il a sollicité l'application de l'accord du 1er octobre 1992 ;

Attendu que le salarié fait grief à l'arrêt de limiter les condamnations prononcées à l'encontre de l'employeur au titre de l'indemnité de départ et des congés payés afférents et de le débouter de ses autres demandes, alors, selon le moyen :

1°/ que seule l'acceptation d'une offre en cours de validité peut valablement former le contrat ; que les engagements perpétuels sont prohibés ; qu'en l'absence de date butoir, le changement des circonstances dans lesquelles l'offre a été émise, par perte de pouvoirs ou de qualité de l'offrant, représentant d'une personne morale, en raison du changement de structure d'une société par modification de son mode de gouvernance, impose la réitération de toute offre non acceptée à la date dudit changement ; qu'à défaut, l'offre devient caduque et ne formera pas le contrat en dépit de son acceptation ; qu'en décidant que l'offre faite à M. X... n'était pas caduque après avoir relevé le changement de gouvernance intervenu en 1997, postérieurement à l'émission de l'avenant litigieux, en date du 16 décembre 1996 et sa signature, en 1998, par M. X..., la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et violé l'article 1101 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

2°/ que seule l'acceptation d'une offre en cours de validité peut valablement former le contrat ; que les engagements perpétuels sont prohibés ; qu'en l'absence de date butoir, la validité de l'offre, qui n'est pas encore un contrat, doit être vérifiée au jour de son acceptation ; que M. X... avait rappelé dans ses conclusions que le 7 janvier 1997 la société Accor était devenue une société à directoire et conseil de surveillance, relevant que les organes de direction du groupe avaient été modifiés, M. A..., anciennement président-directeur général devenant président du conseil de surveillance et M. B..., anciennement, directeur général de la société, devenant vice président du conseil de surveillance ; qu'il avait ajouté que le 16 juin 1998, MM. A... et B... n'avaient plus qualité pour engager la société, la théorie de la permanence de la personne morale n'étant pas applicable à l'offre ; qu'en se référant au principe de sécurité juridique des conventions, à l'égard d'une offre, la cour d'appel a encore violé l'article 1101 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Mais attendu que la cour d'appel qui a relevé que l'offre du 16 décembre 1996 avait valablement engagé la société, qui, nonobstant le changement de direction, ne l'avait ni rétractée, ni dénoncée au moment de l'acceptation le 16 juin 1998, seul l'offrant pouvant se prévaloir d'un délai d'expiration de l'offre ou de l'absence de pouvoir du mandataire, a légalement justifié sa décision ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le moyen unique du pourvoi du salarié, pris en ses troisième et quatrième branches, sur le premier moyen et sur le second moyen du pourvoi de l'employeur, ci-après annexés, qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE les pourvois ;

Commentaire : cette affaire opposait un salarié et son ancien employeur relativement aux conditions de son indemnisation en cas de départ de la société. Ces conditions d'indemnisation avaient, dans un premier temps, été réglées par un accord intervenu en 1992. Puis, en 1996, la société avait adressé au salarié une offre prévoyant de nouvelles conditions d'indemnisation, manifestement moins favorables pour le salarié. Le salarié accepte cette offre en 1998. Ayant quitté le groupe, la société applique donc les conditions d'indemnisation prévues dans l'offre de 1996 acceptée en 1998. Le salarié tente alors de faire valoir, qu'au moment de l'acceptation, deux ans après l'émission de l'offre, l'offre était caduque, de sorte qu'aucun accord n'avait été conclu avec la société et que devait s'appliquer l'accord de 1992. Il faisait valoir que du fait d'un changement de structure et de direction au sein de la société, le signataire de l'offre en 1996 n'avait plus le pouvoir d'engager la société lors de l'acceptation de l'offre en 1998. La Cour d'appel rejette ce moyen et la Cour de cassation l'approuve. En effet, au moment de l'émission de l'offre, son signataire pouvait valablement engager la société et cette dernière, après le changement de direction, ne l'avait ni rétractée ni dénoncée. Ainsi, le changement des organes sociaux d'une société n'entraîne pas la caducité des offres émises par l'ancienne direction, la personne morale demeurant elle inchangée.

La Cour de cassation approuve également la Cour d'appel d'avoir décidé que seul l'offrant pouvait se prévaloir d'un délai d'expiration de l'offre. La solution est logique. En effet, le fait qu'une offre soit caduque à l'expiration d'un délai raisonnable a certes pour but de permettre au destinataire de réfléchir avant de s'engager mais également de s'assurer qu'au moment où elle va être acceptée, l'offre demeure conforme à la volonté de l'offrant. Or, en l'occurrence, la société n'ayant pas remis en cause cette offre, on peut sans doute penser qu'elle demeurait conforme à ce qu'elle souhaitait. Ainsi, le destinataire de l'offre ne peut pas à la fois accepter l'offre deux ans après son émission et, en même temps, prétendre que l'offre était caduque au moment de son acceptation.

Valeur contractuelle des documents publicitaires

Document 16: Cass. 1^{re} Civ., 6 mai 2010 (pourvoi n°08-14.461), inédit F-D, **

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1134 du code civil ;

Attendu que le 2 décembre 2005, Mme Y... a conclu avec la société Institut supérieur de commerce et gestion (ISCG) un contrat de formation professionnelle au profit de son fils Jonathan X... ; que n'ayant pas réglé les frais de scolarité, elle a fait l'objet d'une condamnation par ordonnance d'injonction de payer à laquelle elle a formé opposition au motif que l'ISCG n'avait pas respecté son obligation de trouver un employeur à ses élèves, engagement qui figurait sur les brochures publicitaires ainsi que sur le site internet de l'école ;

Attendu que pour condamner Mme Y... à paiement, le tribunal d'instance retient que cette obligation n'est mentionnée ni dans le contrat signé le 2 décembre 2005, ni dans les conditions générales et particulières, les brochures publicitaires ne pouvant en aucun cas être considérées comme un contrat ;

Qu'en statuant ainsi alors que les documents publicitaires peuvent avoir une valeur contractuelle dès lors que, suffisamment précis et détaillés, ils ont eu une influence sur le consentement du cocontractant, de sorte qu'il lui incombait de rechercher si, comme le soutenait Mme Y..., tel était le cas en l'espèce, le tribunal n'a pas donné de base légale à sa décision ;

CASSE ET ANNULE, (...)

Commentaire : cet arrêt vient préciser à quelles conditions un document publicitaire peut avoir une valeur contractuelle. Par un attendu pédagogique, la Cour de cassation affirme que si les éléments contenus dans le document sont suffisamment précis et s'ils ont exercé une influence sur le consentement du cocontractant, celui-ci a une valeur contractuelle. C'est l'absence de vérification de cette seconde condition qui explique la cassation en l'espèce. Ces précisions sont bienvenues, même si la portée de l'arrêt est à relativiser en l'absence de publication au bulletin.

Document 17: Cass. Com., 6 septembre 2016 (pourvoi n°15-12.281), inédit, *

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1134 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, de juin 2002 à avril 2004, la société X... a chargé la société Cargo Logistic d'importer pour elle des coraux vivants que celle-ci a déclarés sous une position tarifaire exonérée de droits de douane ; qu'après transaction avec l'administration des douanes qui, le 24 janvier 2005, les a reclassés à une position soumise à un droit de douane de 3, 8 % en lui notifiant une infraction passible d'une amende, la société X... a assigné la société Cargo Logistic, le 11 mai 2009, en réparation du préjudice ainsi subi ;

Attendu que pour dire cette action contractuellement prescrite, l'arrêt retient que la société X... était en relation d'affaires avec la société Cargo Logistic depuis 2002, qu'elle a expressément accepté ses conditions générales de vente en lui donnant mandat et qu'il résulte de leur accord qu'elles ont entendu appliquer à leurs relations les conditions générales de vente établies par la Fédération des entreprises de transport lesquelles prévoient notamment un délai de prescription d'un an ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les clauses dérogatoires au droit commun contenues dans des conditions générales ne sont opposables au cocontractant que si elles ont été portées à sa connaissance et acceptées par lui et qu'il n'était pas contesté que les conditions générales de vente établies par la Fédération des entreprises de transport ne figuraient ni sur le mandat ni sur les factures, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE,

Commentaire : l'arrêt reproduit est une illustration classique du principe selon lequel le contractant qui se prévaut de clauses qu'il a insérées dans un contrat (en l'occurrence des conditions générales de vente) doit apporter la preuve qu'elles ont été portées à la connaissance de l'autre partie et que cette dernière les a acceptées (voir déjà en ce sens Civ. 1^{re}, 11 mars 2014).

De même, l'article 1119 nouveau du Code civil prévoit désormais que les conditions générales de vente invoquées par une partie n'ont d'effet à l'égard de l'autre que si elles ont été portées à sa connaissance et si elle les a acceptées.

Document 18: Cass. Civ. 3^e, 21 décembre 2017 (pourvoi n°16-23.782), inédit, *

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 24 mai 2016), que Mme Anna Liese X..., Mme Annette Y...C... , M. Michaël X..., Mme Katrin X...et M. Félix X...(les consorts X...) ont proposé à la vente un bien immobilier indivis ; qu'à partir du mois de septembre 2013, des négociations sont intervenues avec M. Z...; que la promesse de vente rédigée par le notaire n'a pas été signée par les parties ; que, considérant qu'un accord était intervenu sur la chose et le prix à la suite de courriels des 9 et 20 mars 2014, M. Z...a assigné les consorts X...en perfection de la vente ;

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

Mais attendu qu'ayant relevé, sans dénaturation, qu'en réponse au courriel du 9 mars 2014 par lequel M. Z...listait des travaux préalables relatifs au chemin d'accès et à l'adduction d'eau, le problème des moutons et la question des neveux de Mme X..., le courriel de Mme X...du 20 mars, qui subordonnait leur accord à l'acceptation par M. Z...de la situation du bien et à l'absence de toute condition suspensive sur ces sujets, appelait une réponse et ne pouvait s'analyser en lui-même comme une acceptation de son offre et retenu que la question du détachement d'une parcelle, qui avait été au coeur des négociations notamment dans les mails de M. Z...des 9 mars et 1er mai 2014, n'avait jamais trouvé d'accord entre les parties, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de s'expliquer sur les éléments de preuve qu'elle décidait d'écarter et a souverainement déduit, de ces seuls motifs, qu'aucune rencontre des consentements n'était intervenue sur la contenance du bien, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Commentaire : on sait qu'en principe le silence ne vaut pas acceptation (art. 1120 nouv. C. civ.), principe que vient illustrer cet arrêt. En l'occurrence, des propriétaires indivis avaient proposé à la vente leur bien immobilier. Des négociations sont ouvertes avec un potentiel acquéreur. Finalement, après avoir échangé plusieurs courriels afin de régler certaines difficultés, les vendeurs font une nouvelle proposition à l'acquéreur indiquant qu'ils acceptent de conclure le contrat mais qu'ils subordonnent leur accord à l'acceptation par ce dernier de la situation du bien et à l'absence de toute condition suspensive sur les sujets posant encore problème. Le potentiel acquéreur ne répond pas à ce dernier courriel puis, finalement, assigne les vendeurs en perfection de la vente. La Cour d'appel, approuvée par la Cour de cassation, rejette sa demande. Elle considère en effet que certaines difficultés n'avaient jamais trouvé d'accord définitif entre les parties, de sorte que le dernier courriel des vendeurs nécessitait, pour permettre la formation du contrat, une réponse de l'acquéreur. En d'autres termes, le silence gardé par l'acquéreur sur la dernière offre formulée par les vendeurs, compte tenu du fait que certaines questions n'avaient trouvé aucun accord entre les parties, ne vaut pas acceptation. Aucun contrat de vente n'a donc pu être formé.

1^{er} arrêt

Sur le moyen unique :

Vu l'article L. 112-2 du code des assurances, ensemble l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 29 octobre 2015), que, en vue de la réalisation d'un programme immobilier, la société Le Rubia a sollicité l'octroi d'une garantie financière d'achèvement auprès d'une banque et a mandaté un agent d'assurances afin de souscrire un contrat garantissant les risques encourus en sa qualité de promoteur et de constructeur non réalisateur ; que, le 3 février 2012, agissant pour le compte de la société de droit britannique Elite Insurance Company Limited (la société Elite Insurance), la société Securities & Financial solutions France (la société SFS), aux droits de laquelle vient la société SFS Europe, a transmis des offres d'assurances à la société Le Rubia qui les a acceptées le 8 février 2012 et a adressé trois chèques de 36 512,22 euros chacun, ainsi que différentes pièces qui lui étaient réclamées ; que la société Le Rubia a reçu les notes de couverture le 15 février 2012 mais a demandé, le 22 février 2012, aux sociétés SFS et Elite Insurance de ne pas établir le contrat et de lui restituer les chèques remis en paiement de la prime prévisionnelle globale en raison du refus de la banque de délivrer la garantie financière d'achèvement ; que les sociétés SFS et Elite Insurance ont poursuivi l'exécution forcée des contrats d'assurance et la société Le Rubia a sollicité reconventionnellement le remboursement des deux chèques qui avaient été encaissés ;

Attendu que, pour accueillir la demande de la société Le Rubia et rejeter celle des sociétés SFS et Elite Insurance, l'arrêt retient que les contrats n'avaient pas été valablement formés en dépit de l'acceptation par la société Le Rubia des offres qui lui avaient été faites dans la mesure où la validité des notes de couverture était conditionnée à la fourniture de la déclaration d'ouverture de chantier qui n'a jamais été remise et que les conditions générales et particulières des contrats n'avaient pas été adressées à la société Le Rubia et acceptées par elle ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que la société Le Rubia avait accepté les offres émises par l'assureur à qui elle avait adressé trois chèques en règlement des primes et alors que la connaissance et l'acceptation des conditions générales et particulières conditionnent leur opposabilité à l'assuré et non la formation du contrat, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE,

2nd arrêt

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Vu les articles 1101 et 1134 du code civil, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la société X... (la société) a demandé à Mme Y... (l'auteur), exerçant son activité sous le nom d'Anne Z..., de rédiger divers documents publicitaires pour la promotion de chocolats ; qu'alléguant que la société avait reproduit ses textes sur son site internet et sur des brochures publicitaires en l'absence d'accord sur les conditions générales applicables entre les parties, l'auteur l'a assignée en contrefaçon ;

Attendu que, pour rejeter ses demandes, l'arrêt retient que le devis signé par les parties, la remise des travaux, puis leur facturation établissent que l'auteur a cédé ses droits à la société et que la clause, qui permet à cette dernière de refuser les textes de l'auteur, n'a pas empêché la rencontre des volontés ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que l'auteur avait adressé à la société le fruit de son travail sans qu'un accord ait pu être trouvé sur les conditions générales destinées à définir la portée de la cession consentie par celui-ci, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, 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 : à première vue, ces deux arrêts peuvent paraître contradictoires. En effet, dans le premier, la Cour de cassation affirme que la connaissance et l'acceptation des conditions générales par le contractant conditionnent leur opposabilité à ce dernier et non la formation du contrat. Autrement dit, si, en l'occurrence, l'assuré n'a pas accepté les conditions générales, cela n'exclut pas que le contrat d'assurance ait été formé mais empêche, en revanche, d'opposer à l'assuré le contenu de ces conditions générales. Dans la seconde affaire, en revanche, la Cour de cassation estime que le défaut d'accord entre les parties sur les conditions générales du contrat n'a pas permis la formation de ce contrat.

On comprend, en réalité, qu'en matière de conditions générales, il faut distinguer selon leur contenu. Dans la première affaire, les conditions générales ne portent que sur des éléments accessoires du contrat, leur non-acceptation par l'assuré n'a donc pas empêché l'accord sur les éléments essentiels du contrat, de sorte que le contrat est bel et bien formé. Dans la seconde affaire, en revanche, les conditions générales comportent certains des éléments essentiels du contrat envisagé (un contrat de cession de droits d'auteur). Ainsi, si les conditions générales ne sont pas acceptées, cela signifie qu'en réalité il n'y a pas eu d'accord sur les éléments essentiels du contrat, de sorte que le contrat n'a pas pu se former.

Document 20: Cass. Civ. 3^e, 12 avril 2018 (pourvoi n°17-13.398), inédit, *

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 16 décembre 2016), que, par acte signé par les acquéreurs le 20 septembre 2013 et par le vendeur le 26 septembre 2013, M. Z... a promis de vendre un immeuble à M. et Mme X... ; que, le vendeur s'étant prévalu de la nullité de la vente et ayant refusé la réitération, les acquéreurs l'ont assigné en vente forcée ;

Sur le premier moyen, pris en ses quatrième et cinquième branches, ci-après annexé :

Attendu que le vendeur fait grief à l'arrêt de dire la vente parfaite ;

Mais attendu qu'ayant constaté que les deux exemplaires de la promesse de vente n'étaient pas identiques, celui signé par les acquéreurs ne comportant aucune clause manuscrite, alors que l'une des deux clauses manuscrites figurant sur l'exemplaire du vendeur, signé en second, mentionnait, sous la rubrique : « conditions particulières », que, « sous peine de nullité du présent acte, le jour de la signature de la vente définitive, le notaire chargé de la vente, remettra au vendeur le montant qui lui revient sous forme d'un chèque au nom de A... », relevé que cette clause apposée par le vendeur sur son exemplaire postérieurement à l'accord des parties, n'avait pas été acceptée par les acquéreurs qui ne l'avaient pas paraphée et retenu, par une appréciation souveraine de la volonté des parties, qu'elle n'était pas entrée dans le champ contractuel, la cour d'appel en a exactement déduit que la vente était parfaite ;

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

(...)

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Commentaire : en l'espèce, des particuliers avaient conclu un compromis de vente qui, selon le vendeur comprenait une clause imposant que, sous peine de nullité, le notaire lui remette un chèque correspondant au prix de vente. N'ayant pas perçu le chèque, le vendeur s'était prévalu de la nullité de la vente et avait refusé la réitération. Les acquéreurs l'assignèrent alors en perfection de la vente et leur demande fut accueillie par la Cour d'appel, approuvée par la Cour de cassation. Elle relève, en effet, que les deux exemplaires de la promesse de vente n'étaient pas identiques. En réalité, la clause dont se prévalait le vendeur ne figurait, sous forme manuscrite, écrite de la main du vendeur, que sur l'exemplaire de ce dernier, alors même qu'il avait signé les actes plusieurs jours après les acquéreurs. Or, les acquéreurs n'ayant pas paraphé cette clause ajoutée, il n'était pas établi qu'ils l'avaient accepté et, par conséquent, qu'elle était entrée dans le champ contractuel.

Formation du contrat subordonnée à un certain formalisme

Document 21: Cass. Civ. 3^e, 14 septembre 2017 (pourvoi n°16-20.904), inédit, *

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 15 avril 2016), que, le 28 avril 2008, M. et Mme X..., propriétaires d'un appartement, ont transmis à M. Y... une offre de vente au prix de 440 000 euros, en mentionnant que leur engagement ne serait définitif qu'à la signature du compromis ou de la promesse de vente établie par notaires, condition dont M. Y... a pris acte le 5 mai 2008 ; que, le 4 février 2011, désireux de vendre leur appartement, M. et Mme X... ont donné un mandat à la société Immobilière Convention (Imco) et, le 5 mai 2011, ont signé une promesse de vente au bénéfice de M. et Mme Z... ; que, se prévalant du fait que la vente serait déjà intervenue en 2008 et, subsidiairement, de l'acceptation de sa proposition d'achat au prix de 550 000 euros en mars 2011, M. Y... a assigné M. et Mme X..., ainsi que l'agence immobilière, en constatation de la perfection de la vente et en paiement de dommages-intérêts ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en constatation de perfection de la vente ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que, dans un courriel du 23 avril 2008, M. X... avait mentionné que son engagement ne serait définitif qu'à la signature d'un engagement notarié, condition dont M. Y... avait pris acte, et constaté qu'aucune promesse de vente n'avait été signée, ni aucun autre document dont il ressortirait que les parties eussent renoncé à ce formalisme, la cour d'appel en a exactement déduit que la vente envisagée en 2008 n'était pas parfaite ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que la société Imco, titulaire d'un mandat d'entremise, n'avait pas le pouvoir d'engager ses mandants et retenu que son courriel du 15 mars 2011, qui avait informé M. Y... de l'acceptation de son offre et dont le contenu était contesté par M. et Mme X..., était inopérant, la cour d'appel, qui en a exactement déduit, sans être tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, qu'il n'y avait pas eu de vente en 2011, faute d'accord sur la chose et sur le prix, a légalement justifié sa décision ;

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de dommages-intérêts formée à l'encontre de M. et Mme X... ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'offre d'achat de M. Y... du 5 mai 2011 n'avait pas été acceptée par M. et Mme X... et qu'aucune négociation ne s'était engagée entre les parties, la cour d'appel n'a pu qu'en déduire une absence de rupture abusive de pourparlers ;

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

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de dommages-intérêts formée à l'encontre de la société Imco ;

Mais attendu qu'ayant souverainement retenu que M. Y... ne caractérisait pas un préjudice qui serait résulté pour lui du courriel adressé par la société Imco le 15 mars 2011, qui n'avait proposé aucune date pour la signature du "compromis", ni du défaut d'information postérieur concernant la vente à des tiers, la cour d'appel a, par ce seul motif, légalement justifié sa décision ;
PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Commentaire : en l'espèce, des particuliers avaient transmis, en 2008, une offre de vente de leur appartement, en mentionnant que leur engagement ne serait définitif qu'à la signature du compromis ou de la promesse de vente établie par notaire. Le destinataire de l'offre prend acte de cette condition. En 2011, le destinataire fait une contre proposition à laquelle répond un agent immobilier, titulaire d'un mandat d'entremise consenti par le vendeur, lui indiquant que son offre est acceptée. Les vendeurs ayant finalement conclu le contrat avec un tiers, le destinataire de l'offre les assigne en constatation de la perfection de la vente en 2008 ou, subsidiairement, en 2011. La Cour d'appel, approuvée par la Cour de cassation, rejette ses demandes.

Sur la réalisation de la vente en 2008, le destinataire de l'offre faisait valoir qu'il y avait bien eu accord sur la chose (l'appartement) et le prix (celui offert par les vendeurs). La Cour d'appel et la Cour de cassation rejettent l'argument, relevant que les vendeurs avaient subordonné leur engagement définitif au respect d'un certain formalisme, que le destinataire de l'offre avait pris acte de cette condition et que rien ne permettait de penser que les parties y eussent renoncé, de sorte que l'accord sur les éléments essentiels, intervenu en 2008, ne suffisait pas à la perfection de la vente. En d'autres termes, si la formation d'un contrat consensuel (tel que le contrat de vente) suppose en principe la simple rencontre des volontés sur les éléments essentiels du contrat, les futures parties à l'éventuel contrat peuvent valablement y ajouter une exigence formelle.

Sur la réalisation de la vente en 2011, la question était différente. Certes l'offre du potentiel futur acquéreur avait été acceptée, mais elle l'avait été par un agent immobilier titulaire d'un simple mandat d'entremise. Le mandat d'entremise est un contrat par lequel une personne charge une autre, en général un professionnel, de rechercher pour elle des contractants éventuels. Il ne s'agit donc pas d'un mandat de représentation, mais d'une forme de courtage, de sorte que le mandant n'a pas pouvoir pour engager son mandataire. Ainsi, si l'offre a été acceptée, cela n'était le fait ni de son destinataire, ni de son représentant. L'acceptation d'un tiers n'ayant pas reçu pouvoir du destinataire de l'offre pour ce faire ne permet pas, logiquement, la formation du contrat.

Il faut relever que l'acheteur évincé demandait également des dommages et intérêts pour rupture brutale des pourparlers. Il soulignait que les vendeurs avaient brutalement décidé de vendre à un tiers alors même qu'ils négociaient avec lui. Là encore sa demande est rejetée, non en ce que la rupture n'aurait pas été abusive mais du fait de l'absence, en réalité, de négociations. En effet, la Cour d'appel, approuvée par la Cour de cassation, relève que l'offre de 2011 n'avait pas été acceptée par ses destinataires ou leur représentant et qu'à aucun moment les parties n'avaient négocié les termes du contrat, de sorte qu'il ne s'agissait finalement que de deux offres, à trois ans d'intervalle, sans discussions par la suite. Ainsi, dans cette hypothèse, les vendeurs pouvaient valablement décider de vendre à un tiers, sans qu'on puisse leur reprocher une rupture brutale de pourparlers inexistantes.

Négociations

Rupture fautive des pourparlers

Document 22: Cass. Civ. 3^e, 30 novembre 2017 (pourvoi n° 14-20.449), inédit, *

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 16 avril 2014), que la société civile immobilière Beau Repère (la SCI), qui a projeté la construction d'un bâtiment industriel, a entrepris des négociations avec la société Demathieu & Bard pour lui confier la construction de l'ouvrage hors lots électricité et PCS ; qu'invoquant une rupture brutale et abusive des pourparlers, la société Demathieu et Bard a assigné le maître de l'ouvrage en responsabilité ;

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de retenir sa responsabilité et de la condamner au paiement de dommages et intérêts ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que, dès le 4 mai 2010, le maître de l'ouvrage, par la voix de son maître d'œuvre, avait indiqué « souhaiter » confier le lot gros oeuvre à la société Demathieu et Bard, que, jusqu'au mois d'août, cette société avait été étroitement associée à la définition des travaux et avait participé aux réunions de coordination sur site précédant et accompagnant le démarrage du chantier, qu'elle avait élaboré six versions de son DGP pour répondre aux demandes d'adaptation des maîtres de l'ouvrage et maître d'œuvre, dont la dernière datant du 22 juillet, ou des administrations compétentes, que les courriels échangés n'avaient traduit aucune critique à l'adresse de la société, que plusieurs courriels du maître d'œuvre avaient évoqué la signature imminente du marché, que la notification de la rupture des négociations avait été exempte de critiques, et retenu que la SCI, qui se retranchait derrière le jeu loyal de la concurrence, ne justifiait pas de l'intervention d'une autre entreprise avant la rupture des pourparlers et que le devis de la société ayant obtenu le marché n'était pas moins-disant que celui de la société Demathieu et Bard, la cour d'appel, qui a pu en déduire qu'en rompant brutalement les négociations, sans aucun grief ni respect d'un préavis, alors que le marché était sur le point d'être signé et le démarrage des travaux de l'entreprise annoncé comme imminent, la SCI avait commis une faute envers une entreprise qui s'était particulièrement investie dans son projet immobilier, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu que le préjudice financier de la société Demathieu et Bard était indéniable au regard de la collaboration active de ses cadres de mai à août 2010 et de la nécessaire mobilisation de son personnel sur ce projet, compte tenu de sa croyance légitime en l'attribution de ce très important marché et du démarrage imminent de son intervention que laissent présager les réunions de chantier du mois de juin 2010, la cour d'appel, qui n'a ni indemnisé la perte de chance de réaliser des gains

23

résultant de la conclusion du contrat ni accordé une somme forfaitaire, a souverainement évalué le préjudice de la société Demathieu et Bard ;
D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;
PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Commentaire : cet arrêt, de pure espèce, vient illustrer les éléments pouvant être pris en compte pour déterminer si la rupture des pourparlers a été abusive. En l'occurrence, il s'agissait d'une entreprise pressentie pour assurer le gros œuvre de la construction d'un ouvrage et qui a finalement été évincée au profit d'une autre entreprise. Pour caractériser l'abus, la Cour d'appel, approuvée par la Cour de cassation, se fonde sur les éléments suivants :

- le fait que le cocontractant évincé ait participé activement à la définition des travaux et ait participé aux réunions de coordination précédant le démarrage du chantier ;
- l'élaboration par ce dernier de plusieurs versions de son offre de prix pour s'adapter aux demandes des maîtres de l'ouvrage et du maître d'œuvre ;
- l'absence de critiques à son égard durant toute cette période ;
- plusieurs courriels du maître d'œuvre évoquant la signature imminente du marché ;
- l'absence d'intervention d'une autre entreprise durant toute cette période ;
- le fait que la société finalement retenue avait proposé un devis qui n'était pas moins-disant ;
- l'absence de préavis alors que le marché était sur le point d'être signé et le démarrage des travaux annoncé comme imminent.

Cet arrêt rappelle en outre que, si le préjudice résultant de l'abus dans la rupture des pourparlers ne peut porter sur la perte de chance de réaliser des gains résultant de la conclusion du contrat, il peut représenter une somme importante dès lors que le cocontractant évincé a été très actif et a exposé de nombreux frais.

Document 23: Cass. Com., 7 mars 2018 (pourvoi n° 16-18.060), inédit, *

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 29 mars 2016), que la société Prest Edit a pour activité l'édition de périodiques consacrés au cheval, notamment "[...]" et "[...]", qui comprennent une rubrique dans laquelle apparaît un cheval dessiné et créé sous ce nom par Mme X..., ainsi que des textes élaborés par Mme Y... ; que toutes deux ont cédé leurs droits sur ces créations à la société Prest Edit ; que la société La Martinière groupe (la société La Martinière) a noué des pourparlers avec cette dernière afin d'éditer un ouvrage consacré aux "[...]", qui n'ont pas abouti ; que la société Prest Edit a conclu un contrat aux mêmes fins avec la société Glénat éditions ; que la société La Martinière ayant édité l'ouvrage, sous le titre "[...]", ayant pour auteurs Mmes X... et Y..., la société BCH, propriétaire des marques "[...]" n° [...] et [...], et la société Prest Edit, qui les exploite, l'ont assignée en contrefaçon de marques et de droit d'auteur, subsidiairement en concurrence déloyale et parasitaire ; que la société La Martinière ayant appelé Mmes Y... et Mme X... en garantie ; que celles-ci ont demandé la résiliation des contrats d'édition qu'elles avaient passés avec la société La Martinière ; que la société Glénat éditions est intervenue volontairement à l'instance ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la société La Martinière fait grief à l'arrêt de la condamner à payer des dommages-intérêts à la société Prest Edit et de rejeter la demande en garantie qu'elle avait formée à son encontre alors, selon le moyen :

1°/ que pour écarter l'abus de la société Prest Edit dans la rupture des pourparlers précontractuels, la cour d'appel a relevé que cette société avait pu, sans mauvaise foi, légitimement préférer formaliser avec la société Glénat un accord plus large portant sur tout son fond éditorial et les marques dont elle est titulaire plutôt que de signer un contrat portant sur l'édition d'un seul ouvrage, dont les conditions ne la satisfaisaient pas totalement ; qu'en se prononçant ainsi au seul regard de l'intérêt économique qu'avait la société Prest Edit à contracter avec la société Glénat plutôt qu'avec elle, la cour d'appel s'est prononcée par un motif impropre à écarter l'abus de la société Prest Edit dans la rupture des pourparlers, et a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

2°/ qu'en ne recherchant pas, comme elle y était invitée, si la société Prest Edit n'avait pas abusé de son droit à rompre les pourparlers au regard de l'avancement des négociations et de la brutalité de la rupture, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

3°/ qu'en retenant, par motifs adoptés, que les parties n'étaient pas tombées d'accord sur les éléments essentiels du contrat ou encore sur des modalités importantes de leur collaboration éventuelle, la cour d'appel s'est prononcée par une motivation impropre à écarter l'abus de la société Prest Edit dans la rupture des pourparlers précontractuels, et a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

Mais attendu qu'après avoir relevé, par motifs propres et adoptés, que les parties n'étaient pas parvenues à s'entendre sur des éléments essentiels du contrat et qu'elles étaient en désaccord sur des modalités importantes de leur collaboration, l'arrêt retient qu'en concluant un accord plus large avec la société Glénat éditions, la société Prest Edit, dont la mauvaise foi n'est pas démontrée, n'a commis aucun abus dans son droit de rompre unilatéralement les pourparlers ; qu'en cet état, la cour, d'appel, qui a procédé à la recherche relative à l'état d'avancement des négociations et qui n'avait pas à effectuer celle mentionnée à la deuxième branche relative à la brutalité de la rupture dès lors que cette allégation n'était assortie d'aucune offre de preuve, a légalement justifié sa décision ; que le moyen n'est pas fondé ;

(...)

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Commentaire : dans cette affaire, deux sociétés étaient en négociations pour la conclusion d'un contrat d'édition portant sur un livre lorsque l'une d'entre elle décida de finalement conclure un contrat plus large avec une autre société d'édition. La société

évincée entendait obtenir réparation considérant qu'il s'agissait d'une rupture fautive des pourparlers compte tenu de l'avancement des négociations, de la brutalité de la rupture et du fait qu'un contrat avait finalement été conclu avec une autre société. La Cour d'appel, approuvée par la Cour de cassation, rejette la demande. S'agissant de l'avancement des négociations, elle relève que les parties n'étaient pas parvenues à s'entendre sur des éléments essentiels du contrat et qu'elles étaient en désaccord sur des modalités importantes de leur collaboration. S'agissant de la brutalité de la rupture, elle écarte l'argument, dès lors que la société évincée n'avait assorti son allégation d'aucune preuve. S'agissant, enfin, de la conclusion d'un contrat avec un tiers, elle approuve la Cour d'appel d'avoir considéré que, n'étant pas démontré que la société aurait agi de mauvaise foi, la conclusion d'un tel contrat ne suffisait pas à transformer en abus la rupture des négociations. Autrement dit, il ne suffit pas qu'une des parties ait rompu des négociations pour finalement conclure le contrat avec un tiers, encore faut-il établir que, ce faisant, elle a commis un abus.

Document 24: Cass. Civ. 3^e, 31 mai 2018 (pourvoi n°17-17.539), inédit, *

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 3 mars 2017), que, les 14 et 15 décembre 2005, la SCI Résidence Excalibur (la SCI) a donné à bail commercial à la société BGP Alliance (la société BGP), devenue les Jardins d'Hermine, des locaux à usage de résidence pour personnes âgées ; que, le 17 septembre 2007, la SCI a vendu l'immeuble à la société Bail entreprise qui a conclu un contrat de crédit-bail immobilier avec la société Foncière de l'Ouest ; que la société BGP et la société Foncière de l'Ouest, projetant ensemble, la première d'augmenter la capacité d'accueil de l'établissement et la seconde de réaliser des travaux d'extension du bâtiment, ont parallèlement mené des négociations en vue de la conclusion d'un nouveau bail ; que, le 18 février 2010, en l'absence d'accord et à la suite du départ des lieux de la société locataire, la société bailleuse l'a assignée en paiement de dommages et intérêts pour rupture fautive des pourparlers ; que, le 15 octobre 2010, la société Le Noble Age a acquis les actions de la société BGP ; que, le 30 avril 2012, la société Foncière de l'Ouest l'a appelée en garantie ;

Attendu que la société Foncière de l'Ouest fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes ;

Mais attendu qu'ayant relevé qu'à aucun moment, les parties n'avaient pu s'accorder sur les clauses du bail devant les lier, notamment sur le montant du loyer et ses modalités de calcul, que, si les pourparlers s'étaient poursuivis pendant trois ans, ils n'avaient abouti qu'à des ébauches de projets de bail, élaborées en 2008 et 2009, que la société locataire n'avait pas souhaité finaliser, allant jusqu'à refuser de signer le projet établi par notaire le 27 juillet 2009, la cour d'appel, qui n'était tenue de procéder, ni à des recherches sur la bonne foi de la société BGP et sur l'existence d'un motif légitime de rupture que ses constatations rendaient inopérantes, ni à une recherche sur le défaut d'information de l'intention de rompre les négociations qui ne lui était pas demandée, a pu retenir qu'aucune faute n'était caractérisée à la charge de la société BGP, qui n'avait fait qu'user de la liberté qu'elle avait, à ce stade des négociations, de ne pas contracter ;

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

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Commentaire : en l'espèce deux sociétés, l'une bailleuse, l'autre locataire, étaient en négociations pour la conclusion d'un nouveau bail. Trois ans après le début des négociations, à défaut d'accord, la société locataire quitte les lieux et la société bailleuse l'assigne en dommages et intérêts pour rupture fautive des pourparlers. La Cour de cassation rejette son pourvoi. Elle estime en effet que la Cour d'appel avait pu considérer que la société locataire n'avait commis aucune faute dès lors que, bien que les négociations aient duré trois ans, les parties n'avaient jamais dépassé le stade d'ébauche de projets de bail. La rupture des négociations par la société locataire n'était donc pas abusive.

Document 25: Cass. Civ. 3^e, 25 octobre 2018 (pourvoi n°17-24.024), inédit, *

Vu l'article 1382, devenu 1240, du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Lyon, 9 mai 2017), que la société Siné a assigné la société Bowling Star Porte de Lyon, en réparation du préjudice consécutif à la rupture de négociations menées en vue de la conclusion d'un bail commercial ;

Attendu que, pour accueillir la demande, l'arrêt relève qu'en réponse à la demande de la société Bowling Star, la société Siné a indiqué que, consciente que la superficie des locaux était supérieure à celle initialement prévue, elle proposait de donner au preneur la possibilité de sous-location et, que la société Bowling Star, dans sa lettre de rupture des pourparlers ne fait pas mention d'un désaccord sur les conditions du bail mais se borne à invoquer des contingences internes liées aux investissements nécessaires et à l'absence de visibilité de l'évolution du quartier ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs impropres à caractériser une absence de motif légitime ou un comportement de mauvaise foi démontrant une faute dans l'exercice de la liberté de mettre un terme à des pourparlers précontractuels, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE,

Commentaire : par cet arrêt, la Cour de cassation rappelle que pour établir une faute dans la rupture des pourparlers doivent être caractérisés soit une absence de motif légitime, soit un comportement de mauvaise foi. Tel n'est pas le cas lorsqu'une Cour d'appel, pour retenir la faute, se borne à relever que le courrier de rupture des négociations ne faisait mention d'aucun désaccord sur les conditions mais invoquait des contingences internes à la société auteur de la rupture, liées aux investissements nécessaires, et l'absence de visibilité de l'évolution du quartier. En d'autres termes, le fait que l'auteur de la rupture soit animé par des motifs qui lui sont propres ne peut suffire à constituer une faute s'il n'est pas établi en quoi ces motifs ne seraient pas légitimes ni en quoi l'auteur de la rupture ferait preuve de mauvaise foi.

Promesse

Promesse unilatérale de vente : qualification

Document 26: Cass. Civ. 3^e, 12 octobre 2017 (pourvoi n°16-21.073), inédit, *

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 17 mai 2016), rendu sur renvoi après cassation (3^e Civ. 16 septembre 2014, pourvoi n° 13-19.656), que, par lettre du 20 avril 2008, M. X... s'est engagé auprès de Mme Y... en ces termes : « Je soussigné Gérard X... désire vendre une parcelle de terrain, plan ci-joint de 600 m² situé au bourg de Saubion, sur le plan le terrain est colorié en jaune. Bien sûr je désire l'accord de la banque le plus rapidement possible de façon à réserver à Mme Y...

la vente du terrain. Celui-ci est d'un montant de 150 000 euros tout viabilisé » ; que, soutenant que cet acte constituait une promesse synallagmatique de vente, Mme Y... a assigné M. et Mme X... en perfection de la vente et en dommages-intérêts ;

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de dommages-intérêts ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que la lettre du 20 avril 2008 constituait une promesse unilatérale de vente, assortie par le vendeur d'une condition tenant à l'obtention, par le bénéficiaire, d'un concours bancaire dans un délai rapide, et, souverainement, que la condition de l'obtention d'un crédit n'était pas stipulée dans l'intérêt exclusif de Mme Y... qui n'avait jamais justifié de son obtention ni de sa capacité à autofinancer l'acquisition projetée, la cour d'appel a pu en déduire que la promesse de vente était caduque à défaut de réalisation, dans un délai raisonnable, de la condition liée à l'obtention d'un financement bancaire et que la demande de Mme Y... devait être rejetée ;

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

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Commentaire : en l'espèce, le propriétaire d'une parcelle de terrain s'était engagé auprès d'un particulier à en lui réserver la vente sous réserve de l'obtention par le bénéficiaire d'un concours bancaire dans un délai rapide. Le bénéficiaire, qui n'avait pas obtenu de crédit, assignait le propriétaire en perfection de la vente en soutenant que cet engagement était une promesse synallagmatique de vente, dès lors qu'il y avait eu accord des parties sur la chose et le prix. Sa demande est rejetée par la Cour d'appel qui, approuvée par la Cour de cassation, considère qu'il s'agissait non d'une promesse synallagmatique mais d'une promesse unilatérale assortie d'une condition. La solution est logique. En effet, le propriétaire ne s'engageait qu'à réserver la vente, sous réserve de l'obtention d'un concours bancaire par le bénéficiaire.

On peut toutefois s'interroger sur l'utilité d'un tel mécanisme. En effet, qu'il s'agisse d'une promesse unilatérale ou d'une promesse synallagmatique sous condition, la solution serait la même. La défaillance de la condition entraîne l'anéantissement de l'acte. Reste qu'il s'agit là d'une façon pour le promettant d'encadrer sa promesse dans un certain délai. Plus précisément, lorsqu'un délai d'option est expressément prévu dans une promesse unilatérale, le bénéficiaire doit lever l'option dans ce délai. Ici, le raisonnement est un peu différent. Si le futur bénéficiaire de la promesse ne remplit pas la condition dans un délai qui doit être raisonnable dès lors qu'aucun délai n'est expressément prévu, le promettant n'est plus tenu de lui réserver la vente. Ce qui revient, *in fine* à lui permettre de se dégager à l'issue d'un certain délai.

Promesse synallagmatique de vente : qualification

Document 27: Cass. 3^e Civ., 12 avril 2018 (pourvoi n°17-14.187), inédit, *

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 15 novembre 2016), rendu sur renvoi après cassation (3^e Civ., 9 juillet 2014, pourvois n° 13-12.470 et 13-14.606), que, le 1^{er} février 1996, M. et Mme P..., propriétaires de locaux dans un immeuble, et M. X... ont signé une promesse synallagmatique de vente dont la durée était fixée à trois mois ; que, le 11 juin 1996, les vendeurs ont restitué l'acompte versé et informé M. X... qu'ils n'envisageaient pas donner suite à la vente ; que, le 1^{er} août 1996, M. X... et la société civile immobilière Sainte-Catherine (la SCI), constituée pour le substituer, ont assigné les époux P..., aujourd'hui représentés par leurs héritiers, Mme Yvonne Z..., Mme Marie D..., Mme Suzanne O..., Mme Philomène F..., Mme Marie-Thérèse G..., Mme Bernadette H..., M. Michel F..., M. Georges I..., Mme Michèle B..., Mme Evelyne J... en sa qualité d'administratrice légale des biens de M. Adrien F..., M. Adrien F..., M. Gilles Z..., Mme Yvonne K... en sa qualité de curatrice de M. Gilles Z..., M. Michel L..., Mme Marion L..., et Mme Katty Z..., épouse C... (les héritiers P...) en perfection de la vente et en indemnisation de leurs préjudices ;

Attendu que M. X... et la SCI Sainte Catherine font grief à l'arrêt de rejeter ces demandes ;

Mais attendu qu'ayant souverainement retenu que les vendeurs, très âgés, avaient clairement manifesté leur volonté de ne pas s'engager définitivement sans l'assistance et le conseil de leur propre notaire, ne voulant conclure l'acte définitif qu'avec son concours, ce que l'acquéreur avait accepté expressément, et que la solennité de l'acte notarié, nécessaire pour que vendeur et acheteur fussent engagés dans les liens d'un contrat définitif, était, dans la commune intention des parties, un élément constitutif du consentement, la cour d'appel a exactement déduit de ces seuls motifs que, faute de réitération, la promesse de vente était caduque ;

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

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Commentaire : on sait qu'en vertu de l'article 1589 du Code civil, la promesse synallagmatique de vente vaut, en principe, vente. La Cour de cassation admet toutefois que les contractants sont libres de déroger à cette règle (Civ. 3^e, 19 juin 2012), notamment en prévoyant que la clause de réitération est un élément constitutif de leur consentement. Ainsi, en principe, à défaut de stipulation traduisant la volonté contraire des parties ou de circonstances particulières, la promesse synallagmatique assortie d'une clause de réitération en la forme authentique – clause qui ne constitue qu'une modalité d'exécution de la vente – vaut vente (voir, par ex. Civ. 1^{re}, 20 mars 2002). En revanche, si les parties ont fait de la réitération une condition de formation de la vente, la promesse de vente ne vaut pas vente, le contrat n'étant définitivement conclu qu'au jour de la réitération (Civ. 3^e, 17 juillet 1997 ; Com. 25 septembre 2012). L'interprétation de la volonté des parties relève de l'appréciation souveraine des juges du fond (Civ. 3^e, 8 février 2012). L'arrêt rapporté est une illustration de cette seconde hypothèse. Les vendeurs affirmaient avoir fait de la réitération par acte authentique un élément constitutif de leur consentement tandis que l'acquéreur prétendait le contraire. La Cour de cassation approuve alors la Cour d'appel d'avoir souverainement décidé que le fait que soit indiqué dans l'acte de vente le nom du notaire des vendeurs qui, très âgés, avaient manifesté leur volonté de ne pas s'engager définitivement sans l'assistance de leur propre notaire, ce que l'acquéreur avait accepté expressément, manifeste la commune intention des parties de faire de la réitération un élément constitutif de leur consentement. La promesse synallagmatique ne valait donc pas vente parfaite.

Document 28: Cass. Civ. 3^e, 22 novembre 2018 (pourvoi n°17-22.773), inédit, *

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 9 juin 2017), que Mme A... et M. X... sont entrés en relation au sujet de la vente d'un immeuble appartenant à la société civile immobilière (SCI) Rebecca ; que, M. X... ayant refusé le prix de vente sollicité, la SCI Rebecca l'a assigné, ainsi que la SCI La Costa et M. Y..., notaire, aux fins de voir juger la vente parfaite et, subsidiairement, en dommages-intérêts ; Attendu que la SCI Rebecca fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes ;

Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, souverainement retenu, d'une part, que ni les témoignages produits ni le versement d'un chèque de la société de gestion Pierre X... au nom du notaire n'étaient suffisamment probants, que les parties avaient entendu exprimer leur accord par un avant-contrat que M. X... avait refusé de signer au prix exigé par la SCI Rebecca eu égard à l'état du bien, d'autre part, que M. X... avait exprimé son refus moins d'un mois après le début des pourparlers, la cour d'appel, qui a pu déduire de ces seuls motifs qu'il n'y avait pas eu d'accord entre les parties sur la vente et que la rupture des pourparlers n'était pas fautive, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Commentaire : en l'espèce, des particuliers sont entrés en relation avec une SCI pour l'acquisition d'un bien immobilier. Ayant renoncé à cet achat, la SCI les assigne aux fins de voir juger la vente parfaite et, subsidiairement, en dommages et intérêts pour rupture abusive des pourparlers.

La SCI prétendait, en effet, qu'un accord définitif avait été trouvé avec les candidats à l'acquisition et que cet accord constituait un compromis de vente valant vente. Cet accord, rédigé par un notaire, prévoyait le versement d'un acompte de 150.000 euros au jour de la signature. L'une des difficultés tenait au fait que l'un des acquéreurs avait refusé de signer cet acte. La SCI opposait toutefois qu'il avait versé au notaire, par l'intermédiaire de sa société, cet acompte de 150.000 euros ce qui, selon elle, prouvait que l'accord avait été conclu. La Cour d'appel, approuvée par la Cour de cassation, rejette son argumentation pour deux raisons : d'une part, le versement de cet acompte est insuffisant à prouver la conclusion de l'accord, dès lors qu'il était établi que l'acquéreur avait refusé de le signer (l'acquéreur prétendait avoir versé cette somme pour « réserver » le bien, le temps de poursuivre les négociations avec la SCI et non au titre de l'acompte prévu) ; d'autre part, la Cour d'appel estime que cet accord ne constituait qu'un avant-contrat. Elle relève, en effet, que cet accord prévoyait expressément la réitération de la vente par acte authentique et n'envisageait, justement, dans un premier temps, que le versement d'un acompte et non de l'intégralité du prix de vente. Il ne pouvait donc pas s'agir du contrat de vente définitif, de sorte que la vente n'était pas encore réalisée.

Quant à la demande subsidiaire en dommages et intérêts, elle est là aussi rejetée, avec l'approbation de la Cour de cassation. Les juges relèvent que le candidat à l'acquisition avait exprimé son refus moins d'un mois après le début des pourparlers, de sorte que la faute n'était pas établie.

La validité de la promesse

Document 29: Cass. Com., 2 février 2016 (pourvoi n°14-24.299), inédit, *

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Vu l'article 1589-2 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que M. X... et son épouse, Marcelle Y..., (M. et Mme X...), ont donné leur fonds de commerce en location-gérance avec promesse de vente enregistrée, au prix de 457 347,50 euros, à la société Résidence Pernety (la société Pernety) ; que celle-ci ayant levé l'option à ce prix, les loueurs se sont prévalus d'un avenant portant le prix de vente à la somme de 609 796,06 euros ; que la société Pernety les a assignés en annulation de l'avenant contenant promesse unilatérale de vente faute d'enregistrement, demandant à être déclarée propriétaire du fonds ; que M. et Mme X... ont assigné la société Pernety en caducité de la levée d'option, résiliation du contrat de location-gérance, expulsion des lieux et paiement d'une indemnité d'occupation ainsi que de redevances et de loyers ; que la société Pernety a appelé en la cause M. Z..., propriétaire des locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce ; que celui-ci a donné congé aux loueurs avec refus de renouvellement et offre de paiement d'une indemnité

d'éviction ; que M. Z... a cédé les locaux à la Ville de Paris, qui est intervenue volontairement à l'instance ; que Marcelle Y... étant décédée, ses ayants droit, Mmes A... et B..., assignées par M. X... (les conjoints X...), ont repris l'instance ;
Attendu que pour faire droit aux demandes des conjoints X..., l'arrêt, après avoir relevé que la promesse initiale de vente, incluse dans un ensemble d'obligations réciproques des parties concernant le contrat de location-gérance, n'était pas soumise à la formalité de l'enregistrement, retient que l'avenant, s'il modifie de manière substantielle la promesse initiale en fixant un autre prix de vente, modifie également les obligations des parties en prévoyant une augmentation du montant de la redevance, ces deux majorations constituant une nouvelle appréciation par celles-ci de la valeur des locaux après l'adjonction d'un local accessoire et de l'activité exercée, pour en déduire qu'il existe un lien entre les nouvelles obligations et le nouveau prix définis dans l'avenant lequel, échappant lui-même à l'obligation de l'enregistrement, n'est pas nul, et qu'il s'ensuit que la levée de l'option au prix de 457 340,50 euros par la société Pernety ne valant pas vente, la promesse de vente est devenue caduque ;
Qu'en se déterminant ainsi, par des motifs impropres à caractériser un lien de dépendance entre les obligations réciproques des parties résultant de la location-gérance et de la promesse unilatérale de vente, seule circonstance de nature à faire échapper cette dernière à l'obligation d'enregistrement, la cour d'appel a privé sa décision de base légale ;
PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs : CASSE ET ANNULE,

Commentaire : en principe, aucune formalité n'est prévue pour la validité d'une promesse unilatérale de vente. Cependant, aux termes de l'article 1589-2 du Code civil, lorsque la promesse unilatérale, constatée par acte sous seing privé, porte sur un immeuble, elle doit être enregistrée dans les dix jours de sa conclusion. La Cour de cassation avait déjà pu décider que les dispositions de l'article 1589-2 ne s'appliquent pas lorsque la promesse est incluse dans un accord global dont elle ne constitue qu'un élément. Dans cette hypothèse, en effet, la Cour de cassation considère que la promesse unilatérale perd son autonomie et n'a donc pas à être enregistrée puisqu'elle s'efface alors devant la nature et le régime du contrat complexe dans lequel elle s'insère (v. Ass. Plén., 24 février 2006). Par cet arrêt, la Cour de cassation vient préciser cette solution. En l'espèce, la promesse unilatérale de vente était incluse dans un contrat de location-gérance d'un fonds de commerce. Saisie de la question de la validité de cette promesse qui n'avait pas été enregistrée, la Cour de cassation décide que seule l'existence d'un lien de dépendance entre les obligations réciproques des parties résultant de la location-gérance et de la promesse unilatérale de vente était de nature « à faire échapper cette dernière à l'obligation d'enregistrement ». Ainsi la dispense d'enregistrement ne peut être retenue que s'il existe un véritable lien de dépendance entre la promesse et les diverses obligations réciproques contenues dans l'accord global.

Levée de l'option

Document 30: Cass. Civ. 3^e, 26 octobre 2017 (pourvoi n°16-24.117), inédit, *

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 29 juin 2016), que, par acte du 24 août 1995, la commune de Rochefort, aux droits de laquelle se trouve la communauté d'agglomération Rochefort Océan (la communauté d'agglomération), a consenti à l'EARL Canal tropic un contrat de crédit-bail immobilier portant sur une serre horticole ; qu'à la suite de plusieurs avenants, le terme du contrat a été fixé au 31 décembre 2010 ; qu'une promesse de vente était consentie au crédit-preneur qui devait lever l'option au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception six mois au moins à l'avance ; que le crédit-preneur, qui n'a manifesté son intention que par lettre simple du 3 février 2011, a été placé en liquidation judiciaire le 6 juillet 2011 et s'est maintenu dans les lieux ; que, le 10 septembre 2013, la communauté d'agglomération a assigné Mme X..., prise en sa qualité de liquidateur judiciaire de l'EARL Canal tropic, en restitution des clés et en paiement d'une indemnité d'occupation ;
Attendu que Mme X..., ès qualités, fait grief à l'arrêt d'accueillir ces demandes ;

Mais attendu qu'ayant relevé que le crédit-preneur n'avait pas respecté les formes et délais contractuellement prévus pour la réalisation de la promesse de vente et retenu que, s'agissant d'une promesse unilatérale de vente, le transfert de propriété ne pouvait se réaliser qu'avec la levée de l'option avant le terme du bail et ne pouvait résulter de la seule décision prise par le crédit preneur de se maintenir dans les lieux à compter du 1er janvier 2011, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, en a exactement déduit que les demandes de la communauté d'agglomération devaient être accueillies et a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Commentaire : en l'espèce, une promesse unilatérale de vente avait été consentie à un crédit-preneur prévoyant que ce dernier devait lever l'option au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception six mois avant l'expiration du crédit-bail. Le crédit-preneur lève l'option au-delà du délai fixé et sans respecter les formes contractuellement prévues. Il soutenait toutefois que son maintien dans les lieux, à l'expiration du bail, valait levée d'option. L'argument peut se comprendre dans la mesure où, dans l'hypothèse d'un contrat de bail, le fait que le locataire se maintienne dans les lieux vaut acceptation tacite de l'offre de renouvellement du bail. La Cour d'appel, approuvée par la Cour de cassation, refuse toutefois de transposer cette solution en matière de promesse unilatérale de vente. En effet, elles jugent que, s'agissant d'une promesse unilatérale de vente, le transfert de propriété ne pouvait se réaliser qu'avec la levée de l'option avant le terme du bail, levée d'option qui ne pouvait résulter de la seule décision prise par le crédit-preneur de se maintenir dans les lieux. Autrement dit, le maintien dans les lieux par le preneur ne saurait valoir levée tacite de l'option et donc formation du contrat de vente.

Document 31: Cass. 3^e Civ., 22 novembre 2018 (pourvoi n°17-22.198), inédit, *

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 4 juillet 2017), que la société Sport immo a bénéficié d'une promesse unilatérale de vente d'un terrain consentie par la société civile immobilière (SCI) Yanlaebasan, sous la condition suspensive d'absence d'exercice du droit de préemption ; qu'elle a formé un recours contre la décision de préemption de la commune de La Ciotat, ainsi que contre la délibération du conseil municipal autorisant l'acquisition amiable du terrain ; que la SCI Yanlaebasan a vendu le terrain à la commune ; que, par jugement définitif, le tribunal administratif a annulé la décision de préemption ; que la municipalité de La Ciotat ayant décidé de revendre la majeure partie du terrain à la SCI Pied de la Ville, la société Sport immo les a assignées, ainsi que M. X..., gérant de la SCI, en réalisation de la vente à son profit et en déclaration de responsabilité de la commune pour faute ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la société Sport immo fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevables ses demandes en réalisation de la vente à son profit et interdiction de la vente à la SCI Pied de Ville, alors, selon le moyen :

1°/ que la société Sport immo invoquait la fraude commise par la commune qui après avoir exercé un droit de préemption sur l'immeuble de la société Yanlaebasan par une décision qui devait être annulée par le juge administratif, s'est portée acquéreur amiable de cet immeuble en connaissance de cause de l'existence de la promesse unilatérale de vente consentie sur cet immeuble à la société Sport immo et toujours en cours à la date de cette cession amiable ; qu'elle se prévalait de son éviction du bénéfice de cette promesse de vente unilatérale de vente et de la complicité de la SCI Pied de Ville ; qu'en énonçant que la société Sport immo se prévaut tout comme devant le juge administratif, de la qualité d'acquéreur évincé à la suite de la décision de préemption annulée, la cour d'appel a dénaturé le cadre du litige en violation de l'article 4 du code de procédure civile ;

2°/ que l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement ; qu'il résulte seulement du jugement du tribunal administratif de Marseille du 26 septembre 2013 (n° 1200297), que la commune de La Ciotat étant devenue propriétaire du bien non pas par l'effet de l'exercice de la décision de préemption qui a été annulée par le tribunal mais par la conclusion d'un acte de cession amiable, les dispositions de l'article L. 911-1 du code de justice administrative qui autorisent le juge à prendre une mesure d'exécution lorsque la décision qu'il prend implique nécessairement cette mesure, sont sans application et ne permettent pas d'ordonner la rétrocession sollicitée ; que dès lors, l'autorité de la chose jugée par ce jugement ne pouvait interdire à la société Sport immo de demander la rétrocession de l'immeuble, en invoquant la fraude de la commune de La Ciotat qui l'a évincée du bénéfice de la promesse unilatérale de vente ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article 1351 ancien devenu 1355 du code civil ;

3°/ que l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement ; qu'il résulte seulement du jugement du tribunal administratif de Marseille du 26 septembre 2013 (n°1202766), que la société Sport immo n'a pas intérêt à agir en nullité de la délibération du conseil municipal décidant l'acquisition amiable du terrain, faute d'avoir été évincée de l'acquisition de ce bien par le jeu de l'exercice du droit de préemption ; qu'en décidant que la demande de la société Sport immo tendant à la rétrocession du bien, fondée sur la fraude de la commune de La Ciotat en ce qu'elle a acquis le bien litigieux à l'amiable après avoir renoncé à l'exercice du droit de préemption en l'évinçant du bénéfice de la promesse unilatérale de vente, se heurterait à l'autorité de la chose jugée par ce jugement, la cour d'appel a violé l'article 1351 ancien devenu 1355 du code civil ;

4°/ qu'en excluant la qualité pour agir de la société Sport immo après avoir constaté qu'elle était bénéficiaire sur le bien acquis par la commune de La Ciotat, d'une promesse de vente unilatérale en cours à la date de cette acquisition, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations, et partant a violé les articles 1589 du code civil et 31 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant relevé que, par un jugement définitif, le tribunal administratif avait rejeté la demande de la société Sport immo tendant à ce qu'il soit fait injonction à la commune de La Ciotat de lui vendre le terrain cédé par la SCI Yanlaebasan au motif que, l'acquisition ayant été réalisée à l'amiable par la commune, la société Sport immo ne pouvait se prévaloir à l'égard de celle-ci de la qualité d'acquéreur évincé, la cour d'appel, qui a retenu, sans modifier l'objet du litige, que l'argumentation développée devant le juge judiciaire, qui tendait aux mêmes fins, demeurait identique puisqu'elle reposait sur la qualité d'acquéreur évincé à la suite d'une décision de préemption annulée, laquelle était considérée par la société Sport immo comme faite en fraude de ses droits, a décidé à bon droit, dès lors que le bénéficiaire de la promesse de vente ne demandait pas la nullité de la cession amiable au profit de la commune ni sa substitution dans les droits de celle-ci, qu'en raison de l'autorité de la chose jugée attachée aux décisions de la juridiction administrative, les demandes principales de la société Sport immo étaient irrecevables ;

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

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu que la société Sport immo fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en responsabilité de la commune de La Ciotat ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la promesse unilatérale de vente expirait le 30 octobre 2012 à 16 heures, que le bénéficiaire se réservait la faculté d'en demander ou non la réalisation et que, faute par lui d'avoir réalisé l'acquisition dans les formes et délais fixés, la promesse serait considérée comme nulle et non avenue et constaté que la société Sport immo avait exercé des recours gracieux puis contentieux contre la décision de préemption, la cour d'appel, par motifs adoptés non critiqués, a exactement retenu que la société Sport immo, n'ayant pas levé l'option, n'avait acquis aucun droit sur ce bien et a pu en déduire que sa demande en déclaration de responsabilité civile de la commune en raison de la perte du bénéfice de la promesse de vente devait être rejetée ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;
PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Commentaire : on sait que la jurisprudence, antérieurement à la réforme, et désormais la loi protègent le bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente en cas de conclusion du contrat de vente avec un tiers en violation de cette promesse. Encore faut-il que le bénéficiaire fasse les choses correctement.

En l'occurrence, un particulier était bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente d'un bien immobilier conclue sous la condition suspensive d'absence d'exercice de son droit de préemption par la commune. La commune prend une décision de préemption, décision contre laquelle le bénéficiaire forme un recours devant les juridictions administratives. Suite à ce recours, le propriétaire (promettant) s'accorde avec la commune pour lui vendre le bien à l'amiable, violant ainsi la promesse unilatérale. Le tribunal administratif ayant annulé la décision de préemption, le bénéficiaire de la promesse lui demande alors qu'il soit fait injonction à la commune de lui revendre le bien. Il se fonde pour cela sur l'article L. 213-11-1 du Code de l'urbanisme qui prévoit que lorsqu'une décision de préemption est annulée alors que le transfert du droit de propriété a déjà eu lieu, le titulaire du droit de préemption doit, sous certaines conditions, proposer à l'acquéreur évincé de lui revendre le bien. Les juridictions administratives rejettent sa demande. Elles relèvent, en effet, que la commune n'était pas devenue propriétaire par le jeu de son droit de préemption mais par le biais d'une vente amiable conclue avec le propriétaire. Le bénéficiaire de la promesse n'avait donc pas la qualité d'acquéreur évincé, au sens de l'article L. 213-11-1 du Code de l'urbanisme et ne pouvait se prévaloir de cette disposition.

Le bénéficiaire de la promesse décide alors de saisir les juridictions judiciaires et forme devant elles la même demande. Sans surprise, il se heurte à une fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée attachée aux décisions de la juridiction administrative. L'erreur du bénéficiaire est d'avoir, devant les juridictions judiciaires, persisté à se prévaloir de sa prétendue qualité d'acquéreur évincé. La Cour d'appel, approuvée par la Cour de cassation, prend d'ailleurs le soin de relever qu'il ne demandait ni la nullité de la cession amiable entre la commune et le promettant, ni sa substitution dans le contrat. Autrement dit, s'il l'avait fait et qu'il avait pu prouver que la commune connaissait l'existence de la promesse au moment de la conclusion du contrat de vente, peut-être aurait-il eu gain de cause.

Reste qu'il ne s'agit pas là de sa seule erreur. Le bénéficiaire forme contre la commune une demande subsidiaire en dommages et intérêts pour la perte du bénéfice de la promesse de vente. Toutefois, les juges relèvent que la promesse unilatérale comprenait un délai d'option au terme duquel la promesse serait considérée comme nulle et non avenue et que le bénéficiaire n'avait pas levé l'option dans ce délai, de sorte qu'il n'avait acquis aucun droit sur l'immeuble et ne pouvait donc engager la responsabilité civile de la commune. On comprend que suite à la décision de préemption de la commune, le bénéficiaire s'est empressé d'exercer les recours à sa disposition mais n'a pas songé à lever l'option dans le délai pour conforter son droit sur l'immeuble. Là était sa seconde erreur : en ne levant pas l'option dans le délai, il avait renoncé à acquérir même si ce n'était pas son intention et ne pouvait donc plus se prévaloir d'un préjudice tiré de la perte du bénéfice de la promesse de vente.

Pacte de préférence

Exécution du pacte de préférence

Document 32: Cass. 3^e Civ., 29 juin 2010 (pourvoi n°09-68.110), inédit F-D, **

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, du 14 mai 2009) que les consorts X... ont donné à bail à M. et Mme Y... un local à usage commercial pour l'exploitation d'un commerce d'alimentation générale, par acte stipulant un pacte de préférence au profit des bailleurs en cas de cession du fonds de commerce ; qu'après le décès de M. Y..., Mme Y... et son fils ont, par acte du 30 octobre 2007, cédé le fonds de commerce à M. Z..., les consorts X... en étant informés par actes extrajudiciaires des 19 et 29 novembre 2007 ; que ces derniers ont assigné Mme Y... et M. Z... en annulation de la cession et substitution ; qu'en instance d'appel, ils ont demandé, en outre, l'annulation de la cession sur le fondement d'une violation de la clause d'agrément inscrite au bail ;

Sur le premier moyen : (non reproduit)

Sur le second moyen :

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande d'annulation de la cession du fonds de commerce et de substitution, alors, selon le moyen :

1° / que la cour d'appel ne pouvait se borner à affirmer que la preuve de la connaissance par M. Z... de l'intention des consorts X... de se prévaloir du pacte de préférence n'était pas rapportée, sans rechercher, comme elle y était pourtant invitée si les circonstances précisément énumérées ne caractérisaient pas un faisceau de présomptions graves, précises et concordantes démontrant que les parties à la vente avaient agi de concert en fraude de leurs droits ; qu'ainsi, la cour d'appel qui n'a examiné, aucun des éléments de preuve qui lui a été soumis a privé sa décision de motifs en violation de l'article 455 du code de procédure civile ;

2° / que le tiers qui envisage d'acquérir un bien en connaissance de l'existence d'un pacte de préférence doit vérifier que le bénéficiaire du pacte n'entendait pas exercer son droit de préférence ; qu'en retenant qu'il ne peut être reproché à l'acquéreur de ne pas avoir vérifié ou de " ne pas s'être fait confirmer " quelle était l'intention des bailleurs, la cour d'appel a violé articles 1134, 1165 et 1382 du code civil ;

3° / que le tiers qui se porte acquéreur d'un bien en connaissance de l'existence du pacte de préférence pesant sur le vendeur engage sa responsabilité à l'égard du bénéficiaire du pacte ; qu'en l'espèce, pour rejeter la demande en dommages-intérêts formée à son encontre, la cour d'appel a retenu qu'aucun élément du dossier n'établissait que le tiers acquéreur aurait acquis le fonds de commerce dans des conditions frauduleuses ou qu'une faute lui serait imputable ; qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que le tiers avait connaissance de l'existence du pacte de préférence, la cour d'appel a violé les articles 1165 et 1382 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant souverainement retenu que, si M. Z... était informé de la clause stipulant un pacte de préférence, pour avoir eu connaissance du bail, les consorts X... n'établissaient pas qu'il avait été informé de leur intention de s'en prévaloir, la cour d'appel, qui a relevé à bon droit qu'il ne pouvait être reproché à l'acquéreur du fonds de commerce, étranger au pacte de préférence, de ne pas avoir pris l'initiative de vérifier les intentions des bénéficiaires et qui en a déduit qu'il n'avait commis aucune faute à l'origine du préjudice allégué par les consorts X..., a légalement justifié sa décision ;
PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Commentaire : on sait que le bénéficiaire d'un pacte de préférence est en droit d'exiger l'annulation du contrat passé avec un tiers en méconnaissance de ses droits et d'obtenir sa substitution à l'acquéreur, à la condition que ce tiers ait eu connaissance, lorsqu'il a contracté, de l'existence du pacte de préférence et de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir (voir. Ch. mixte, 26 mai 2006). Cet arrêt rappelle cette double condition, tout en la renforçant. En l'espèce, la clause d'un bail commercial prévoit qu'en cas de cession du fonds de commerce par le locataire, une priorité est accordée au bailleur. Cette clause n'est pas respectée par le locataire qui vend le fonds à un tiers. Le bailleur entend se substituer à l'acquéreur en faisant valoir que ce dernier avait connaissance de l'existence du pacte de préférence et de l'intention du bailleur de s'en prévaloir. La Cour de cassation rejette cependant le pourvoi, appliquant de façon stricte sa jurisprudence. Si le tiers avait effectivement connaissance de l'existence du pacte de préférence, dans la mesure où une copie du bail lui avait été fournie, il n'avait pas l'obligation de se renseigner sur l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir. Si la preuve de l'intention du bénéficiaire de se prévaloir du pacte n'est pas impossible (v., 3^e Civ., 14 février 2007), sa difficulté est cependant accrue par cette nouvelle position jurisprudentielle. L'article 1123 alinéa 2 nouveau du Code civil reprend cette solution jurisprudentielle en permettant au bénéficiaire d'un pacte de préférence d'agir en nullité ou substitution dès lors que le tiers acquéreur connaissait l'existence du pacte et son intention de s'en prévaloir. En outre, en prévoyant à l'alinéa 3 que le tiers *peut* demander par écrit au bénéficiaire de confirmer l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir, l'article 1123 n'impose pas, conformément à la jurisprudence antérieure, au bénéficiaire de se renseigner.

Date d'appréciation de la mauvaise foi du tiers acquéreur

Document 33: Cass. 3^e Civ., 25 septembre 2012 (pourvoi n° 11-24.235), inédit, *

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 14 juin 2011), rendu sur renvoi après cassation (3^e Civ., 25 mars 2009, n° 07-22.027), qu'un acte de donation-partage dressé le 26 novembre 1992, contenant un pacte de préférence, a attribué à Mme X... des droits sur un immeuble situé à Montségur-sur-Lauzon ; que, le 30 avril 2003, Mme X... a conclu avec M. et Mme Y... une promesse synallagmatique de vente portant sur cet immeuble, l'acte authentique de vente étant signé le 29 septembre suivant ; qu'invoquant une violation du pacte de préférence stipulé dans l'acte de donation-partage, dont elle tenait ses droits en tant qu'attributaire, Mme Z... a demandé sa substitution dans les droits des acquéreurs ;

Attendu que Mme Z... fait grief à l'arrêt de la débouter de sa demande, alors, selon le moyen, que dans ses conclusions d'appel elle soutenait que le compromis du 30 avril 2003 avait été conclu sous condition suspensive de la renonciation, par "toutes personnes physiques et morales titulaires d'un droit de préemption", à l'exercice de ce droit et que, un pacte de préférence conférant à son titulaire un droit de préemption, la vente n'était pas parfaite lors de la signature du compromis, de sorte qu'elle avait pu exercer son droit de préférence le 12 septembre 2003, après que le notaire instrumentaire lui ait signifié, le 14 août précédent, l'intention de Mme Roseline X... de vendre l'immeuble de Montségur-sur-Lauzon ; en ne répondant par aucun motif à ces conclusions, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant constaté que le 8 août 2003 Mme Z... avait été informée par une lettre du notaire que Mme X... avait l'intention de vendre l'immeuble et souverainement retenu qu'il était démontré que les acquéreurs ne pouvaient savoir le 30 avril 2003, date de la promesse, qu'elle avait l'intention de se prévaloir de son droit de préférence, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, en a exactement déduit que la réalisation de la vente ne pouvait être ordonnée au profit de la bénéficiaire du pacte ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Commentaire : aux termes de l'arrêt de la Chambre mixte en date du 26 mai 2006, la connaissance par le tiers acquéreur, tant du pacte de préférence que de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, s'apprécie au moment où ce tiers contracte, c'est-à-dire au jour où il acquiert le bien. La Cour de cassation avait déjà pu décider qu'en cas de promesse synallagmatique de vente, suivie de réitération par acte authentique, cette double condition doit s'apprécier à la date de la signature de la promesse et non à celle de la réitération par acte authentique (Civ. 3^e, 25 mars 2009). La solution est logique car la vente est formée au jour du premier acte, en application des articles 1583 et 1589 du Code civil. Par cet arrêt, la Cour de cassation vient donc confirmer cette jurisprudence sur la date d'appréciation des conditions de la substitution en cas de conclusion d'une promesse synallagmatique de vente entre le promettant et le tiers acquéreur.

Document 34: Cass. 3^e Civ., 9 avril 2014 (pourvoi n° 13-13.949), P+B, *

Attendu selon l'arrêt attaqué (Paris, 6 février 2013), que la société Laboratoire Fuca devenue Laboratoire Hépatoum a pris à bail des locaux commerciaux situés dans un immeuble appartenant à M. et Mme X... ; que le bail contenait une clause dite de droit de préemption suivant laquelle le bailleur accorderait un tel droit au preneur en cas de vente des locaux faisant l'objet du bail et lui fournirait à cette occasion une copie de l'offre d'achat qui lui serait faite pour les locaux ; que l'immeuble a été vendu en son intégralité à la société Brenor (la SCI) ; que la société Laboratoire Hépatoum, soutenant que cette vente avait eu lieu en fraude de son droit de préemption, a assigné M. et Mme X... et M. A..., à titre personnel et en sa qualité de dirigeant de la SCI, aux fins d'annulation de la vente ;

Attendu que la société Laboratoire Hépatoum fait grief à l'arrêt de la débouter de ses demandes, alors, selon le moyen :

1°/ que le contrat de bail prévoyait que « le bailleur accordera un droit de préemption au profit du preneur en cas de vente des locaux faisant l'objet de la présente promesse de bail » ; qu'il résultait de cette clause claire et précise que les bailleurs s'étaient engagés à proposer la vente de leur local commercial, par priorité à tout autre, à leur locataire ; qu'il n'était pas stipulé que le droit de préemption n'avait vocation à recevoir application que dans l'hypothèse où seraient seuls vendus les locaux, objet du bail, à l'exclusion des autres ; qu'en conséquence, en décidant que le droit de préférence ne devait pas recevoir application motif pris de ce que « l'objet de la vente et celui du droit de préemption au profit du preneur à bail (étaient) différents » quand le contrat ne prévoyait pas cette distinction, la cour d'appel a dénaturé le bail commercial du 24 janvier 1997 et a violé l'article 1134 du code civil

2°/ que le bénéficiaire d'un pacte de préférence est en droit d'exiger l'annulation d'un contrat passé avec un tiers en méconnaissance de ses droits et d'obtenir sa substitution à l'acquéreur, à la condition que ce tiers ait eu connaissance, lorsqu'il a contracté, de l'existence du pacte de préférence et de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir ; que la fraude n'est donc pas requise pour obtenir la nullité de la vente et la substitution de l'acquéreur ; qu'en l'espèce, après avoir constaté que l'acquéreur avait eu « connaissance » de la clause de préférence et « de la revendication (i) par la société Laboratoire Hépatoum de son droit de préférence », la cour d'appel a subordonné l'annulation de la vente à « la démonstration d'une fraude qui n'est aucunement établie » ; qu'en statuant de la sorte, elle a derechef violé l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la société Laboratoire Hépatoum entendait exercer son droit de préemption sur les seuls locaux objet du bail et retenu que l'application de la clause litigieuse ne saurait conduire à imposer aux propriétaires de diviser leur bien en vue de le céder à des personnes distinctes, la cour d'appel, abstraction faite d'un motif surabondant, a pu en déduire, sans dénaturation, que la demande devait être rejetée ;

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

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Commentaire : l'arrêt doit être bien compris : il ne dit pas que le droit de préférence, stipulé à propos d'un local particulier, ne doit pas être exécuté lorsque c'est l'immeuble dans lequel se trouve ce local qui est entièrement mis en vente. Au contraire, la Cour de cassation a déjà pu admettre que, lorsque le pacte de préférence ne distingue pas l'hypothèse de la vente de la totalité de l'immeuble de celle de la vente des seuls locaux loués, le promettant n'est pas dispensé de notifier le projet de vente concernant l'immeuble entier au bénéficiaire (Civ. 3^e, 6 juin 2012). En réalité, la décision se contente d'énoncer que le locataire "*entendait exercer son droit de préemption sur les seuls locaux objet du bail*", et non sur l'immeuble en son entier, de sorte que le respect de cette clause aurait conduit "*à imposer aux propriétaires de diviser leur bien en vue de le céder à des personnes distinctes*". Autrement dit, si le promettant pouvait être tenu de proposer le bien dans son entier au bénéficiaire, ce dernier n'avait que deux options : acquérir le bien dans sa totalité ou renoncer à acquérir. En revanche, il ne pouvait exiger que le local sur lequel portait son droit de préférence lui soit vendu séparément du reste.

Pacte de préférence et droit de préemption

Document 35: Cass. 3^e Civ., 24 mars 2016 (pourvoi n°15-14.004), inédit, *

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 10 décembre 2014), que, par acte du 1er janvier 1991, M. X... a consenti à M. et Mme Y... un bail d'habitation fondé sur les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 ; que, par acte du 9 octobre 2008, Mme Z..., venant aux droits de M. X..., a vendu à M. A... des biens en stipulant un pacte de préférence portant sur les autres biens demeurant sa propriété ; qu'après délivrance d'un congé pour vendre à Mme Y... qui a exercé son droit de préemption, un « compromis » de vente a été signé le 8 juillet 2011 avec Mme Z... ; que, celle-ci ayant refusé de signer l'acte authentique en raison de l'existence du droit de préférence, Mme Y... l'a assignée en perfection de la vente ; que M. A... est intervenu volontairement afin d'exercer son droit de préférence ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. A... fait grief à l'arrêt de déclarer parfaite la vente entre Mme Z... et Mme Y..., alors, selon le moyen :

(...)

2°/ que quoique d'ordre public, le droit de préemption ouvert par la loi au locataire d'un bien immobilier à usage d'habitation est susceptible de renonciation par convention conclue postérieurement à sa naissance, c'est-à-dire postérieurement à la conclusion du bail, ce dont il résulte qu'est valable, et doit produire un plein effet, une clause d'un compromis de vente signé postérieurement au bail et portant sur le bien loué, par laquelle le locataire, candidat à l'acquisition du bien, déclare accepter l'éventuel exercice, par un tiers, d'un pacte de préférence distinctement conclu avec le propriétaire vendeur du bien ; qu'en retenant au contraire que nul ne

pourrait jamais renoncer à ses droits, pour en déduire que le pacte de préférence, dont M. A... était bénéficiaire sur le bien, aurait été de nul effet à l'égard de Mme Y..., locataire du bien et titulaire d'un droit de préemption légal, la cour d'appel a violé les articles 6 et 1134 du code civil et l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;
(...)

Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, relevé que la réglementation concernant le droit de préemption est d'ordre public et ne peut être tenue en échec par la conclusion d'un pacte de préférence et retenu, par une interprétation rendue nécessaire par l'imprécision de cette clause, que les stipulations contractuelles du « compromis », prévoyant que les vendeur et acquéreur déclaraient accepter une préemption si son bénéficiaire décidait d'exercer ce droit, ne s'appliquaient pas au pacte de préférence conclu entre M. A... et Mme Z..., la cour d'appel a pu, par ces seuls motifs, sans modifier l'objet du litige, déclarer parfaite la vente entre Mme Z... et Mme Y... ;

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

Sur le second moyen :

Attendu que M. A... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande indemnitaire contre Mme Z..., alors, selon le moyen :

1°/ que les conventions doivent être exécutées de bonne foi ; que n'exécute pas de bonne foi le pacte de préférence par lui octroyé à une personne, le propriétaire d'un bien immobilier à usage d'habitation et par ailleurs donné à bail à un tiers depuis une date ancienne et antérieure audit pacte et qui, postérieurement à la conclusion de ce pacte de préférence et dans un but de majoration du prix de vente de son bien, délivre au locataire un congé plaçant ce dernier en situation d'exercer son droit de préemption légal et de primer le bénéficiaire du pacte de préférence, dont le droit se trouve vidé de sa substance ; qu'en retenant néanmoins, pour en déduire que Mme Z... n'aurait pas engagé sa responsabilité envers M. A... au titre d'une inexécution du pacte de préférence, d'une part, que le droit résultant pour ce dernier dudit pacte était nécessairement primé par le droit de préemption légal de la locataire titulaire d'un bail antérieur au pacte de préférence et à qui Mme Z... avait délivré un congé pour vendre, d'autre part, que l'existence du pacte de préférence ne pouvait empêcher Mme Z... de vendre son bien au prix qu'elle estimait adéquat et donc de délivrer congé à la locataire afin de bénéficier du prix majoré d'un bien vendu libre, cependant que précisément, la délivrance par la propriétaire du bien, dans un but de maximisation du prix de vente, d'un congé au locataire, de nature à permettre l'exercice par celui-ci du droit de préemption légal primant le droit du bénéficiaire du pacte de préférence, constituait une exécution de mauvaise foi du pacte de préférence par Mme Z..., la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé les articles 1134 et 1147 du code civil ;

(...)

Mais attendu qu'ayant relevé que M. A... n'ignorait pas que le bien, objet du pacte de préférence, avait été donné en location à M. et Mme Y... et retenu que le pacte de préférence, qui ne pouvait empêcher Mme Z... de vendre son bien, aurait pu prendre effet en cas de refus de l'offre d'achat par Mme Y..., la cour d'appel a pu déduire, de ces seuls motifs, que la demande indemnitaire de M. A... ne pouvait être accueillie ;

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

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Commentaire : par cet arrêt, la Cour de cassation vient préciser l'articulation entre un pacte de préférence conventionnel et un droit de préemption légal. En l'espèce, le propriétaire d'un bien avait consenti sur son immeuble un bail d'habitation. Il avait également conclu avec un tiers un pacte de préférence portant sur le même immeuble. Le propriétaire ayant délivré un congé à son locataire pour vendre le bien, ce dernier exerce le droit de préemption dont il dispose en vertu de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989. Le propriétaire refuse toutefois de signer l'acte authentique du fait de l'existence du pacte de préférence. Le locataire l'assigne alors en perfection de la vente et le bénéficiaire du pacte de préférence intervient volontairement à l'instance afin d'exercer son droit de préférence.

Les juges du fond, ayant déclaré la vente parfaite entre le propriétaire et le locataire et ayant rejeté la demande indemnitaire formée à l'encontre du propriétaire par le bénéficiaire du pacte, ce dernier forme un pourvoi en cassation que la Cour de cassation rejette. Elle considère en effet que la réglementation concernant le droit de préemption est d'ordre public et ne peut donc être tenue en échec par la conclusion d'un pacte de préférence. Ainsi, en cas de conflit entre un droit de préemption légal et une préférence conventionnelle, le premier l'emporte nécessairement sur la seconde.

S'agissant de la demande indemnitaire formée par le bénéficiaire du pacte à l'encontre du propriétaire, la Cour de cassation approuve également les juges du fond de l'avoir rejetée. Elle considère qu'un pacte de préférence ne peut empêcher le propriétaire de vendre son bien et que le pacte de préférence aurait pu prendre effet si le locataire n'avait pas exercé son droit de préemption. En d'autres termes, un promettant peut toujours choisir de vendre son bien, et ce, quand il le souhaite. Il ne peut alors être tenu d'indemniser le bénéficiaire du pacte de préférence si son choix de vendre à un certain moment permet à un tiers d'exercer un droit de préemption sur le bien.

Droit spécial de la rencontre des volontés

Contrats entre absents - Théorie de la réception

Document 36: Cass. 3^e Civ., 17 septembre 2014 (pourvoi n°13-21.824), FS-P+B, **

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 23 mai 2013), que, par acte du 16 janvier 2004, Mme X... a promis de vendre une maison

à M. Y... ; que le 11 février 2004, la société civile professionnelle Vidal-Cabannes (la SCP), chargée des actes, a notifié à la commune d'Alignan-du-vent (la commune) une déclaration d'intention d'aliéner ; que la commune a exercé son droit de préemption lors de sa délibération du 29 mars 2004 et l'a notifié par lettre du 2 avril à Mme X... et M. Y... ; que, par lettre recommandée avec accusé de réception du 1er avril 2004, la SCP a informé la commune de ce que Mme X... et M. Y... avaient résilié la promesse de vente; qu'après reconnaissance de la régularité de l'exercice du droit de préemption par la juridiction administrative, la commune a assigné Mme X... en perfection de la vente ;

Attendu que la commune fait grief à l'arrêt de la débouter, alors, selon le moyen :

1°/ que, selon l'article 689 du code de procédure civile, lorsqu'elle est faite à personne, la notification est toujours valable quel que soit le lieu où elle est délivrée ; qu'il en résulte que la notification de la décision de préemption au domicile réel du propriétaire, qui en a accusé réception, est toujours valable, peu important que celui-ci ait élu domicile chez son notaire ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que la décision de préemption de la commune d'Alignan-du-Vent du 29 mars 2004 avait été notifiée à Mme X... par lettre recommandée du 1er avril 2004, laquelle en avait accusé réception le 3 avril ; qu'en retenant que cette notification était irrégulière dès lors qu'elle aurait dû être adressée à l'adresse du mandataire de la propriétaire mentionnée sur la déclaration d'intention d'aliéner, à savoir le notaire chez lequel Mme X... avait fait élection de domicile, la cour d'appel a violé le texte susvisé, ensemble l'article R. 213-8 du code de l'urbanisme ;

2°/ qu'en matière de préemption, la vente est parfaite à la date à laquelle l'autorité titulaire du droit de préemption adresse au déclarant sa lettre de notification de la décision de préemption dès lors qu'à cette date, ladite autorité n'a été saisie d'aucune rétractation de la déclaration ; qu'en décidant que la vente n'était pas parfaite entre les parties après avoir constaté que la lettre portant notification de la décision de préemption avait été déposée au bureau de poste le 2 avril 2004, cependant que c'est le 3 avril 2004 seulement que la commune avait reçu du notaire de la déclarante notification de l'intention de cette dernière de renoncer à la vente, la cour d'appel a violé les articles 1583 du code civil, L. 213-7 et R. 213-8 du code de l'urbanisme ;

Mais attendu qu'ayant relevé, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant, que Mme X... et M. Y... avaient pris la décision de résilier la vente le 1er avril 2004 et que cette décision avait été notifiée par lettre recommandée postée le 1er avril 2004 et réceptionnée en mairie le 3 avril 2004, la cour d'appel, qui a retenu à bon droit que l'offre de vente résultant de la déclaration d'intention d'aliéner constituait jusqu'à son acceptation par le titulaire du droit de préemption une simple sollicitation qui pouvait être rétractée unilatéralement, a pu en déduire que la décision de préempter n'avait pu prendre effet puisqu'à sa notification intervenue au mieux le 3 avril, Mme X... avait rétracté son intention d'aliéner avant que la commune ne lui signifie son intention d'acquiescer ;

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

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Commentaire : afin de purger une promesse de vente du droit de préemption communal, un notaire notifie une déclaration d'intention d'aliéner à la commune dont le bien dépend. Par lettre, postée le 1er avril 2004, l'office notarial informe finalement la commune de la résiliation de la promesse par les parties. Le 2 avril, la commune adresse un courrier à la venderesse lui indiquant son intention de préempter le bien. Le 3 avril, la notification de la commune est reçue ainsi - semble-t-il - que la lettre de la venderesse faisant part de sa décision de renoncer à la vente. Face au refus de la propriétaire de réaliser la vente, la commune intente une action aux fins de voir reconnaître la perfection de la vente. Déboutée en appel, la commune forme un pourvoi en soutenant principalement qu'en matière de préemption, la vente est parfaite à la date à laquelle la commune émet son acceptation dès lors qu'à cette date la commune n'a été saisie d'aucune rétractation de la déclaration d'intention d'aliéner. En d'autres termes, pour la titulaire du droit de préemption, il faut retenir la théorie de l'émission s'agissant de déterminer la date de l'acceptation et la théorie de la réception s'agissant de déterminer celle de la rétractation de l'offre. La Cour de cassation rejette le pourvoi en considérant que tant que le pollicitant n'a pas réceptionné l'acceptation de la commune, l'offre peut être révoquée. Plusieurs remarques sur cet arrêt.

Tout d'abord, si cette décision fait clairement application de la théorie de la réception pour déterminer de la date de l'acceptation, elle est en revanche beaucoup plus floue sur la théorie à appliquer pour définir la date de la révocation de l'offre, même si - au regard de l'espèce - la Haute juridiction semble plutôt pencher vers la théorie de l'émission (l'arrêt ne comporte en effet aucune indication sur le point de savoir si c'est la rétractation ou l'acceptation qui a été réceptionnée la première le 3 avril).

Ensuite, s'agissant de l'application de la théorie de la réception à l'acceptation, faut-il considérer qu'il s'agit d'un revirement ou, comme en 2011, d'une décision qui s'explique par la réglementation spéciale du droit de préemption (ici urbain et non rural) ? Contrairement aux termes de l'article L. 442-8 du Code rural, l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme énonce un délai d'acceptation de deux mois à compter de la réception de l'offre sans indiquer si, pour le calcul du point d'arrivée du délai, il faut prendre en compte la théorie de l'émission ou de la réception. Néanmoins, le Conseil d'État a comblé cette lacune en retenant la date de réception de l'acceptation (CE, 1er décembre 1978) de sorte que l'on peut voir, dans la décision commentée, un alignement de la Cour de cassation sur le Conseil d'État qui n'opère pas revirement.

Enfin, subsidiairement, on remarquera que la Cour de cassation énonce que l'offre, tant qu'elle n'a pas été acceptée, est librement révocable. Cette affirmation est surprenante car il est traditionnellement admis que l'offre avec délai doit être maintenue sous peine de sanction (D-I, voire exécution forcée). Sans doute ne faut-il pas accorder trop de signification à cette formule, ne serait-ce que parce qu'il ne s'agissait pas de la question posée à la Cour de cassation.