

## SEANCE JURISPERFORM LES POURPARLERS

### COMMENTAIRE D'ARRÊT

#### Faits matériels :

- Société Antineas (acquéreur potentiel) & SCI Longson + consorts XY en vue de la vente d'un terrain (pour construire un immeuble)
- Pas de projet de protocole de vente
- Société Antineas vend le bien à un tiers

#### Faits judiciaires :

- SCI & consorts assignent Antineas en paiement de DI pour rupture abusive des pourparlers
- 29 juillet 2004 : CA Nouméa fait droit à la demande en considérant l'assiette du préjudice basée sur le manque à gagner du contrat non signé
- Antineas forme un pourvoi en cassation
- Civ 3<sup>ème</sup> casse et annule le 28 juin 2006

Problème de droit : A quel hauteur le préjudice issu d'une rupture fautive des pourparlers peut être réparé ?

#### PLAN :

#### **I- Un engagement conditionné de la responsabilité de l'auteur de la rupture des pourparlers**

##### **A- La constatation nécessaire d'une faute dans la rupture des pourparlers**

###### 1) Le rappel du principe de liberté précontractuelle

Principe de liberté contractuelle (aujourd'hui 1104 ?) – pendant pendant la phase précontractuelle → liberté précontractuelle signifie que l'on a le droit de conclure ou pas le contrat. Tant qu'on est au niveau des négociations : pas d'engagement juridique donc aucune obligation de conclure, exécuter le contrat.

###### 2) La constatation indispensable de la faute / abus

- Logiquement, il faut une faute afin d'engager la responsabilité du partenaire
- Cf : extension de la BF au stade des négociations ( 2 fondements à cet égard, sur la BF globalement, et sur les négociations en elles-mêmes)
- Si la MF est démontrée → abus → faute → responsabilité (délictuelle car pas de lien contractuel)

##### **B- Une réparation par équivalent traditionnellement admise en cas de rupture fautive**

- 1) Une sanction dépendante de la démonstration d'une responsabilité extracontractuelle

Article 1382 c. civ (aujourd'hui 1240) : rappel du triptyque ➔ besoin d'un lien causal.

- Dommage
- Préjudice
- Lien de causalité

- 2) Une appréciation de l'assiette longtemps favorable au partenaire évincé

- RAPPEL DE LA JP ANTÉRIEURE A 2003 : Prise en compte « au moins partielle » du gain manqué pouvait être pris en considération en fonction des circonstances (notamment degré d'avancement des pourparlers) – Cass civ 3<sup>ème</sup> 12 novembre 2003 et com 4 décembre 1990

## II- La confirmation de la restriction du préjudice

### A- L'exclusion justifiée des gains manqués dans l'assiette du préjudice

- 1) Une prise en considération stricte de la perte de chance

- Classiquement d'ailleurs la perte de chance n'est pas considérée comme un préjudice réparable car incertain.
- JP Manoukian 2003 (chambre commerciale) avait déjà donné la même solution ➔ accord des deux chambres sur ce point. On comprend que la décision est ici entérinée. D'autant que la doctrine, même avant Manoukian avait suggéré cette solution au travers principalement de 2 justifications :

- 2) Une justification doctrinale légitime

- Même si négociations menées de BF : aucune certitude que le contrat aurait été effectivement conclu
- Autoriser la réparation du préjudice de perte de chance reviendrait donner des effets juridiques à un contrat qui n'a pas été conclu (Maurie, Aynes, Stoffel-Munck)

### B- L'exclusion critiquable des gains manqués dans l'assiette du préjudice

- 1) Une appréciation stricte en matière de pourparlers par le juge

- Mazeaud évoque une « *peau de chagrin* » ;
- Remise en cause des autres préjudices qui sont classiquement réparés par les juges ? En quoi la faute de la rupture est davantage la cause du préjudice ? Si on apprécie strictement la solution de 2006 : on pourrait aboutir à un tel résultat
- Donc seule la réparation du préjudice causé par une mauvaise intention du partenaire pourrait être réparé : quid alors des difficultés probatoires ?

- 2) Une appréciation néanmoins confirmée ultérieurement

- Pas de nouveau revirement de jurisprudence et surtout pas a priori de dérive de la solution par le juge
- Principe repris dans la réforme et largement précisé (alinéa 2)
- Transposition pour la rétractation irrégulière de l'offre au travers de la réforme ! L'idée semble séduire à tous les niveaux de la phase précontractuelle
- Il est vrai que cela peut sembler étrange eu égard à une mouvance d'indemnisation quasi automatique MAIS renforcement du triptyque est bienvenue d'un point de vue théorique