**CORRECTION EXAM BLANC DGO**

Des contrats de réservations ont alors été conclu entre la SNC et les réservataires, qui ont alors versé un dépôt de garantie, de 2000 à janvier 2002. Suite à cela la SNC dépose une demande de permis de construire pour construction de maisons d’habitation, qui a été délivré puis a fait l’objet d’une requête en annulation, avant d’être finalement devenu définitif. Néanmoins, la SCN, en janvier 2003, retourne les dépôts de garantie aux différents réservataires.

Suite à cela ces derniers assignent dont la SNC (ainsi que la société Constructa, intermédiaire à la réservation) en perfection des ventes et attribution de DI, sur le fondement de l’article 1134 du Code civil.

La Cour d’appel d’Aix en Provence, par un arrêt du 22 avril 2010 va débouter les demandeurs, considérant que la résiliation par la SNC avait été faites pour des motifs légitimes et de bonne foi.

Les réservataires vont ainsi former un pourvoi en cassation.

PROBLEME : Les contrats de réservation peuvent-il faire conduire à l’exécution forcée de la vente ?

1. **L’assimilation du contrat de réservation au pacte de préférence**
2. **La qualification dégagée d’un pacte de préférence**
3. L’exclusion manifeste de la qualification de promesse unilatérale

Pas d’engagement de vendre en PDP ≠ promesse unilatérale = engagement du promettant

A priori n’a donc pas les mêmes conséquences, notamment au regard des facultés de rétractation et réparation subséquentes. ( pas d’exécution forcée à la vente)

En l’espèce : en admettant que SNC ne s’engageait pas à vendre : exclut d’office la qualification de la promesse unilatérale et rapproche davantage la situation d’un pacte de préférence.

1. Le possible rapprochement au pacte de préférence

Définition prétorienne du pacte de préférence – avant contrat – droit de préemption – obligation de faire

Arrêt de 2018 : confirmation et consécration de l’engagement du promettant

Ici il s’agit d’un contrat préliminaire de réservation qui est un avant contrat dit *sui generis* : obligations réciproques : le vendeur s’engage à réserver la vente à un acquéreur potentiel en échange d’un dépôt de garantie.

Il y a donc une « simple » obligation de faire, à savoir réserver, ainsi assimilable au PDP.

1. **Le régime du pacte de préférence applicable ?**
2. La précision d’une condition suspensive

En l’espèce condition suspensive tenant à la construction ! En effet, en matière de VEFA, et la conclusion de contrats préliminaires de réservation, le vendeur potentiel (qui est en réalité un promoteur) ne s’engage pas à construire 🡺 donc si pas de construction, ce n’est pas assimilable à une inexécution contractuelle et logiquement, pas de vente subséquente.

Son obligation résulte donc « seulement » à proposer la vente aux réservataires dans l’hypothèse où le programme viendrait à se construire. Seulement dans ce cas DI ( donc pas de réparation en nature *a priori* – s’insère dans la logique des juges de préférer la réparation par équivalent) si pas de motifs légitimes au non respect de la priorité.

1. L’apposition d’un délai

A l’instar du PDP, possible apposition d’un délai ( cf JP). Ici , précisé que la réalisation de la vente devait intervenir après fourniture d’une garantie d’achèvement par le réservant + délai d’un an à compter de la signature du contrat de réservation ( entre 2000 et 2002 en l’espèce).

Au delà de ce délai, le réservant n’est donc normalement plus engagé.

C’est en 2003 que la SNC retourne les dépôts de garantie : dépassement du délai = caducité ?

1. **Les conséquences pratiques de l’assimilation**
2. **L’application de la caducité des contrats de réservation**
3. La définition de la caducité

Définition :

1. Les conséquences de la caducité

Plus d’engagement du promettant : il n’y a pas de violation du contrat par le fait de ne pas réserver la vente aux réservataires

🡺 pas de R 🡺 normalement pas de DI

🡺 exécution forcée logiquement impossible *a fortiori*

1. **L’appréciation de la bonne foi dans le cadre des contrats de réservation**
2. La justification de l’appréciation de la bonne foi

Cette prétention s’entend du fait que la réservation pourrait être prolongée au delà du délai de réalisation de la réservation : cf JP (impossible à avoir en conditions d’examen : Civ 3ème, 5 octobre 1982 ) – obligation de proposer le bien à l’acquisition même en cas de dépassement du délai prévu

En somme : il faut être de bonne foi dans la mise en œuvre de la réservation

Ici rejet apparent de la solution par le juge mais en réalité, il semble que la CCASS ait apprécié de la légitimité du retrait de la réservation par le promettant : en somme la CA a bien fait son taff de vérification de la justification . ( en somme, expiration du terme fixé dans le contrat suffisant).

1. La réaffirmation de l’appréciation au travers de la réforme du droit des contrats

Nouvelle place de la BF dans la réforme : confirme cette idée de motif légitime