



UNIVERSITÉ DE MONTPELLIER
FACULTÉ DE DROIT ET DE SCIENCE POLITIQUE

DROIT CIVIL - LICENCE 3^{ème} ANNÉE

Groupe A - Année 2016-2017 - Semestre 5

Cours du Pr. François VIALLA

Equipe pédagogique :

*Marine BRUNEL
Manon MAZZUCOTELLI
Léo ROQUE
Jean-Philippe VAUTHIER*

DROIT DES CONTRATS SPÉCIAUX

Séance 1: Présentation générale du contrat de vente

❖ **Quizz (à préparer)**

| | |
|---|---|
| 1) Est translatif de propriété, le contrat de : | <ul style="list-style-type: none">○ Bail○ Vente○ Mandat○ Prêt○ D'entreprise○ Donation |
| 2) Lorsque le créancier accepte de recevoir en paiement du débiteur une chose autre que celle qui avait été initialement, il s'agit : | <ul style="list-style-type: none">○ D'un contrat d'échange○ D'un contrat de vente○ D'un apport en société○ D'une dation en paiement○ D'un contrat de porte-fort |

| | |
|--|---|
| 3) Le contrat par lequel une personne A remet une chose à une personne B qui s'engage à la restituer après l'avoir utilisée pendant un certain temps est : | <ul style="list-style-type: none"> ○ Un contrat de vente avec rachat ○ Un contrat de dépôt vente ○ Un contrat de prêt ○ Un échange avec soulte |
| 4) Le contrat qui organise le transfert de la propriété d'un bien en contrepartie d'une somme d'argent, obligeant la partie A à délivrer le bien vendu et la partie B à en payer le prix est : | <ul style="list-style-type: none"> ○ Un contrat de mandat ○ Un contrat d'échange avec soulte ○ Un contrat de vente ○ Une concession de carrière |
| 5) Citez les 5 caractères de la vente : | |

❖ **Référence bibliographique**

BARETT (O.), RTD Civ. Vente, p. 72 et s., janvier 2007, actualisé juin 2016

Art. 4 - Transfert de propriété

65. Aux termes de l'article 1583 du code civil : «... la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix ». L'effet translatif contribue, lui aussi, à souligner le particularisme de la vente en regard d'autres contrats.

§ 1 - Vente et bail

66. L'effet translatif de la propriété permet de distinguer la vente et le bail, puisque ce dernier ne confère au preneur qu'un droit de jouissance, de nature personnelle, relativement à la chose. Encore convient-il d'observer que les deux contrats peuvent se combiner, comme au cas de crédit-bail (V. Crédit-bail), de location-accession immobilière (V. Location-accession à la propriété immobilière) ou de location-vente (V. Location-vente) ; généralement, la jouissance concédée tend alors à anticiper le transfert de la propriété que les parties ont en vue. C'est pourquoi ces contrats sont soumis à des régimes hybrides.

67. Indépendamment des combinaisons auxquelles la vente et le louage se prêtent, la distinction de ces deux contrats s'avère parfois malaisée. Il en est ainsi, tout d'abord, en présence de la vente dite de fruits, spécialement de la vente d'herbe : dans la mesure où les fruits ressortissent à la jouissance de la chose, il est permis d'hésiter sur la qualification exacte d'une telle convention. La portée pratique de la solution est pourtant considérable, puisque, selon que la cession des fruits de l'exploitation agricole est analysée comme un bail ou comme une vente, elle relève ou non du statut du fermage.

68. L'article L. 411-1 du code rural, tel qu'il est issu de la loi no 84-741 du 1er août 1984, vise à régler la difficulté. Il pose une présomption simple de bail en présence de « toute cession exclusive des fruits de l'exploitation lorsqu'il appartient à l'acquéreur de les recueillir ou de les faire recueillir ». Pour combattre la présomption, le cédant doit, suivant le même texte, établir « que le contrat n'a pas été conclu en vue d'une utilisation continue ou répétée des biens » - ce qui, concrètement, implique que l'acquéreur des fruits change tous les ans (rapp. Cass. 3e civ. 2 juin 1993, Bull. civ. III, no 77 ; 27 oct. 1993, ibid. III, no 129, Gaz. Pal. 1994. 1, somm. 293 ; 12 juill. 1995, D. 1995, IR 218 ; 24 mai 2000, RD rur. 2001. 53) - ni « dans l'intention de faire obstacle à l'application du » statut du fermage - ce qui postule que l'acquéreur d'herbe ne soit astreint à aucun acte de culture ou d'entretien du fonds -. La jurisprudence s'efforce de mettre en oeuvre ces principes de qualification avec nuance. Par exemple, un arrêt de la Cour de cassation a approuvé une cour d'appel d'avoir déduit qu'une vente d'herbe consentie pour une année, tacitement renouvelée une fois, n'était pas une opération continue et répétée dans l'intention de faire obstacle au statut du fermage, dès lors que la même cour d'appel avait constaté que la propriétaire souhaitait aliéner le fonds, ce qu'elle avait réalisé dès que possible, et non le faire exploiter, et que la circonstance exceptionnelle de la disparition de son conjoint, qui exploitait de son vivant les prairies, l'avait contrainte à renouveler tacitement la vente d'herbe consentie dans l'attente de la vente des prairies (Cass. 3e civ. 24 mars 2004, Bull. civ. III, no 63).

69. La distinction du bail et de la vente a également suscité des difficultés en présence du contrat de concession d'une carrière. Ce contrat se rapproche, à première vue, du bail en ce que le concessionnaire exerce de manière successive un droit d'extraction, en contrepartie duquel il verse parfois une redevance périodique. Mais la jurisprudence récuse cette analyse (Cass. com. 17 avr. 1953, D. 1953. 387 ; Cass. 3e civ. 30 mai 1969, Bull. civ. III, no 437, D. 1969. 561, JCP 1970. II. 16173, note G. Hubrecht) : elle traite la convention comme une vente de meubles par anticipation entre les parties, portant sur les matériaux extraits (Cass. 3e civ. 25 oct. 1983, Bull. civ. III, no 197), et comme une vente immobilière à l'égard des tiers (Cass. req. 15 déc. 1857, DP 1859. 1. 366 ; Cass. civ. 28 nov. 1949, D. 1950. 38) - auxquels, par conséquent, celle-ci n'est opposable que dans la mesure où elle a été publiée à la conservation des hypothèques - ; car le droit d'exploitation concédé a

pour effet d'entamer la substance du bien, ce qui est incompatible avec une simple jouissance, et équivaut donc à un transfert de propriété (V., sur l'ensemble de la question, Ch. LARROUMET, La publicité des contrats de forage et la mobilisation par anticipation, Mélanges Colomer, 1993, Litec, p. 209 et s.).

§ 2 - Vente et prêt

70. L'effet translatif de la propriété permet d'opposer la vente et le prêt. Par le contrat de prêt, le prêteur remet une chose à l'emprunteur, pour que celui-ci s'en serve puis la lui restitue en nature s'il s'agit d'un prêt à usage ou commodat, ou par équivalent s'il s'agit d'un prêt de consommation. À vrai dire, si la distinction entre les deux contrats est nettement marquée en présence du commodat, elle l'est beaucoup moins en présence du prêt de consommation tel que le prêt de somme d'argent, par exemple : c'est qu'alors le prêteur transfère la propriété de la chose à l'emprunteur, lequel s'engage à restituer non cette chose, mais une chose équivalente. Aussi, certains auteurs soutiennent que le véritable critère de distinction entre les deux contrats réside davantage dans l'obligation de restituer mise à la charge de l'emprunteur, et dont l'acheteur n'est en principe pas tenu, que dans le transfert de propriété opéré par la vente (Ph. MALAURIE et L. AYNÈS et P.-Y. GAUTIER, op. cit., no 84).

Actualisation

71. Cela posé, la combinaison de la vente et du prêt peut se rencontrer dans le cas particulier de la vente avec consignation de l'emballage. En vérité, tout dépend alors de la commune intention des parties : à défaut de précision, la jurisprudence paraît encline à considérer que la consignation constitue un commodat, dès lors que l'emballage doit être restitué et que son usage est gratuit (Cass. 1re civ. 2 mars 1954, D. 1954. 275, JCP 1954. II. 8117, note J. Hémar, RTD civ. 1954. 510, obs. J. Carbonnier). Lorsqu'en revanche, la propriété de l'emballage est transférée à l'acheteur, et que celui-ci a la faculté de le rendre contre remise du prix, les tribunaux considèrent qu'il y a eu vente de l'emballage, avec promesse de rachat (Cass. com. 14 oct. 1974, Gaz. Pal. 1975. 1. 129, RTD civ. 1975. 323, obs. G. Cornu, RTD com. 1975. 584, obs. J. Hémar).

§ 3 - Vente et dépôt

72. L'effet translatif de la propriété permet de différencier la vente du dépôt, par lequel, suivant l'article 1915 du code civil, « on reçoit la chose d'autrui, à la charge de la garder et de la restituer en nature » (V. Dépôt). Mais certaines opérations combinent le dépôt et la vente. Tel est le cas, par exemple, de celle par laquelle un marchand et son fournisseur conviennent que le premier vendra ce qu'il pourra et restituera au second la marchandise non vendue au terme du délai stipulé. On parle alors de dépôt-vente. La détermination de la véritable nature d'un tel contrat dépend

de la commune intention des parties, qu'il appartient au juge du fond de rechercher souverainement s'il y a litige.

73. Dans le cadre de cette recherche, la jurisprudence paraît considérer que, dès lors que le commerçant vend les marchandises pour son propre compte, et non en tant que représentant du fournisseur, le « dépôt-vente » doit être analysé comme une vente conditionnelle. Suivant la volonté des contractants, la vente pourra alors avoir été conclue sous la condition résolutoire de la non-revente des biens fournis (CA Paris, 12 déc. 1980, D. 1981, IR 447, obs. C. Larroumet) ou sous la condition suspensive de la revente (CA Versailles, 8 nov. 1990, D. 1992, somm. 193, obs. O. Tournafond). Lorsqu'en revanche, le commerçant vend des marchandises en tant que représentant du fournisseur, le contrat est un dépôt assorti d'un mandat de vendre (rapp., à propos du diffuseur de presse : Cass. com. 2 mars 1993, D. 1994. 48, note Th. Aubert-Monpeyssen , JCP 1993. II. 22176, note M. Béhar-Touchais ; 29 févr. 2000, JCP 2000. II. 10355, note E. Cadou).

74. En application de ces critères, s'analyse comme une vente sous condition résolutoire le contrat par lequel un industriel remet des marchandises à un marchand ambulancier, moyennant le versement immédiat d'une somme d'argent à titre de garantie, sous réserve de la faculté attribuée au marchand de restituer les invendus à l'industriel passé un délai de quinze jours, et de recevoir en retour la somme correspondante (Cass. crim. 10 déc. 1969, Gaz. Pal. 1970. 1. 90, RTD civ. 1970. 371, obs. G. Cornu).

75. L'enjeu pratique de la qualification retenue est important, dans la mesure où celle-ci commande à la fois le régime de la restitution, le fournisseur pouvant à tout moment exiger la restitution de la chose confiée à l'intermédiaire au cas de mandat, et la charge des risques liés à la disparition fortuite de la chose. Spécialement, en ce qui concerne la charge des risques, on sait que celle-ci repose normalement sur le propriétaire ; en conséquence, lorsque le dépôt-vente est analysé comme une vente sous condition résolutoire, c'est au commerçant distributeur qu'il incombe, normalement, de supporter les risques liés à la perte des invendus (V. CA Paris, 12 déc. 1980, préc. supra, no 73) ; et, lorsque le dépôt-vente a la nature d'un dépôt, c'est le fournisseur qui demeure tenu d'assumer ces derniers.

§ 4 - Vente et contrat de fourniture et d'assistance

76. Le contrat de fourniture - ou d'approvisionnement - et d'assistance est un contrat cadre par lequel un fournisseur promet principalement d'approvisionner son cocontractant, selon les besoins de celui-ci, en échange de quoi ledit cocontractant s'engage à s'approvisionner, le cas échéant exclusivement, auprès du même fournisseur (F. COLLART DUTILLEUL et P. DELEBECQUE, op. cit., no 146). Un tel contrat, s'il se prolonge par des contrats d'exécution qui sont de véritables ventes conclues à l'occasion de chaque approvisionnement, n'emporte lui-même aucun

transfert de propriété ; il se borne à aménager les conditions générales des contrats d'exécution et à prévoir, à la charge du fournisseur, des prestations complémentaires qui concernent le financement, la publicité, l'exclusivité territoriale... Aussi, il constitue un contrat sui generis, dont le régime s'est progressivement détaché de celui de la vente (V., spécialement à propos de la détermination du prix, Vente [20 formation]).

❖ Jurisprudence

Contrat de vente et contrat de bail

- Civ.3^{ème}, 27 octobre 1993, n°91-11.166

Vu l'article L. 411-1 du Code rural ;

Attendu que la cession exclusive des fruits de l'exploitation, lorsqu'il appartient à l'acquéreur de les recueillir, est soumise au statut des baux ruraux à moins que le propriétaire ne démontre que le contrat n'a pas été conclu en vue d'une utilisation continue ou répétée des biens et dans l'intention de faire obstacle à l'application du statut ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Metz, 18 décembre 1990), que les époux Y..., par trois contrats des 10 mars 1980, 2 octobre 1986 et 3 février 1987, assortis d'une clause de tacite reconduction, ont consenti à M. X... la vente de la récolte d'herbe d'un terrain leur appartenant ;

Attendu que, pour dire que la convention liant les parties était une vente d'herbe et non un bail rural, l'arrêt retient qu'aux termes des contrats l'entretien du terrain ainsi que les impôts et charges de toute nature incombent aux vendeurs qui justifiaient les avoir assurés, que la surface cultivée en blé et maïs était modique et ne changeait pas le caractère herbager de l'exploitation, que ce n'est qu'en vertu d'une simple tolérance des propriétaires que M. X... avait accès aux bâtiments et que les travaux qu'il avait effectués étaient commandés par la nécessité d'éviter que les bêtes ne s'échappent ;

Qu'en statuant ainsi, alors que M. X... avait bénéficié de la cession exclusive des fruits de l'exploitation pendant plusieurs années antérieures à 1988, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 18 décembre 1990, entre les parties, par la cour d'appel de Metz ; remet, en conséquence, la

cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Colmar.

- Civ.3^{ème}, 30 mai 1969, bull.civ.III, n°437

SUR LE PREMIER MOYEN : VU L'ARTICLE 1713 DU CODE CIVIL ;

ATTENDU QUE MALGRE LA GENERALITE DE CE TEXTE, IL EST DES BIENS QUI SONT INSUSCEPTIBLES DE FAIRE L'OBJET D'UN CONTRAT DE LOUAGE, NOTAMMENT LORSQU'IL EST IMPOSSIBLE DE JOUIR DE LA CHOSE LOUEE SANS EN CONSOMMER LA SUBSTANCE ;

ATTENDU QUE L'ARRET CONFIRMATIF ATTAQUE, IL RESULTE QUE, PAR LETTRE DATEE DU 22 AOUT 1964, REIGNOUX A ACCORDE A LA SOCIETE EUROPEENNE DE BETON INDUSTRIEL, OU A TOUTE PERSONNE OU SOCIETE QU'ELLE SE SUBSTITUERAIT, UNE OPTION EXCLUSIVE EXPIRANT LE 31 JUILLET 1965, EN VUE DE L'EXTRACTION DE SABLE ET PIERRES, EN SURFACE OU EN PROFONDEUR, DE TERRAINS SIS A SAINT-GAULTIER ET A RIVARENNES, APPARTENANT A REIGNOUX ;

QU'IL ETAIT INDIQUE QU'A LA LEVEE DE L'OPTION, REIGNOUX CONSENTIRAIT SUR CES TERRAINS, "MOYENNANT LES CHARGES ET CONDITIONS HABITUELLES", UN BAIL DE 3, 6, 9 OU 12 ANS DONT LE LOYER INDEXE SERAIT FIXE A 1,40 FRANC PAR METRE CUBE EXTRAIT ;

QUE L'OPTION A ETE LEVEE AU PROFIT DE LA SOCIETE "CARRIERES ET BETON MANUFACTURE", DITE CABEMA, QUE DES DIFFICULTES AYANT SURGI QUANT A L'ETABLISSEMENT DU BAIL, REIGNOUX A ASSIGNE CETTE SOCIETE POUR FAIRE CONSTATER L'INEXISTANCE DE LA CONVENTION ET, SUBSIDIAIREMENT, POUR VOIR DIRE QU'ELLE N'EST PAS UN BAIL MAIS UNE VENTE ;

ATTENDU QUE LA COUR D'APPEL A DIT QUE "LA CONVENTION LITIGIEUSE S'ANALYSE EN UNE PROMESSE DE BAIL VALANT BAIL, AINSI DENOMMEE TOUT AU LONG DE LA CONVENTION QUI EN PRECISE L'OBJET, AINSI QUE LE MONTANT DU LOYER DES TERRAINS D'EXPLOITATION" ;

MAIS ATTENDU QUE, D'UNE PART, MALGRE LES TERMES EMPLOYES PAR LES PARTIES, IL APPARTENAIT AUX JUGES DU FOND DE RESTITUER A LA CONVENTION SON VERITABLE SENS ET D'EN DETERMINER LE CARACTERE LEGAL ;

QUE, D'AUTRE PART, L'ARRET N'A PAS DEGAGE LES CONSEQUENCES JURIDIQUES QUE COMPORTAIT LE CONTRAT LITIGIEUX QUI CONSTITUAIT UNE VENTE DE MATERIAUX A EXTRAIRE, ENVISAGES DANS LEUR ETAT FUTUR DE MEUBLES, COMME MEUBLES PAR ANTICIPATION, ET CE MOYENNANT UNE REDEVANCE CALCULEE D'APRES LA QUANTITE DE PRODUITS EXTRAITS ;

QU'AINSI LA COUR D'APPEL A VIOLE LE TEXTE SUSVISE ;

PAR CES MOTIFS, ET SANS QU'IL SOIT BESOIN DE STATUER SUR LE SECOND MOYEN MOYEN : CASSE ET ANNULE L'ARRET RENDU ENTRE LES PARTIES, LE 21 JUIN 1967 PAR LA COUR D'APPEL DE BOURGES ;

REMET EN CONSEQUENCE LA CAUSE ET LES PARTIES AU MEME ET SEMBLABLE ETAT OU ELLES ETAIENT AVANT LEDIT ARRET, ET, POUR ETRE FAIT DROIT, LES RENVOIE DEVANT LA COUR D'APPEL D'ORLEANS.

N° 67-14.058. REIGNOUX ET AUTRE C/ CARRIERES ET BETON MANUFACTURES. PRESIDENT : M. DE MONTERA. - RAPPORTEUR : M. CHARLIAC. - AVOCAT GENERAL : M. TUNC. - AVOCATS : MM. COPPER-ROYER ET COUTARD. DANS LE MEME SENS ;

Contrat de vente et contrat d'entreprise

- Civ.1^{ère} 27 avril 1976, n°74-14.436, bull.civ.I, 143

SUR LE PREMIER MOYEN, PRIS EN SES DEUX BRANCHES : ATTENDU QUE, SELON LES ENONCIATIONS DE L'ARRET ATTAQUE, X... SILVA A PASSE COMMANDE A DAME Y..., DIRECTRICE DES ETABLISSEMENTS SOVITEX, D'UN ENSEMBLE DECORATIF COMPOSE DE RIDEAUX, DOUBLES RIDEAUX, CANTONNIERES ET PASSEMENTERIES, DONT LE TISSU ETAIT FOURNI PAR CETTE DERNIERE QUI LE FAISAIT COUPER ET CONFECTIONNER SUIVANT LES MESURES DES OUVERTURES ;

QUE LE PRIX ETAIT FIXE A 5 149 FRANCS MOYENNANT UN ACOMPTE DE 100 FRANCS ET LE SOLDE PAYABLE EN 21 MENSUALITES ;

QU'A LA RECEPTION, X... SILVA A REFUSE CES OBJETS ET QUE, SUR ASSIGNATION DE DAME Y..., IL A DEMANDE LA RESOLUTION DU CONTRAT ;

ATTENDU QU'IL EST FAIT GRIEF A LA COUR D'APPEL D'AVOIR FAIT DROIT A CETTE DEMANDE PAR APPLICATION DES DISPOSITIONS DU DECRET DU 4 AOUT 1956 SUR LES VENTES A CREDIT, AU MOTIF QUE LE CREDIT CONSENTI EN L'ESPECE EXCEDAIT LE POURCENTAGE REGLEMENTAIRE ;

ALORS QUE, D'UNE PART, LE CONTRAT PAR LEQUEL UNE PERSONNE S'ENGAGE A EXECUTER UN OUVRAGE EN FOURNISSANT A LA FOIS SON TRAVAIL ET LA MATIERE CONTRE UN PRIX TRES SUPERIEUR A CELUI DES FOURNITURES CONSTITUE, AUX TERMES DE L'ARTICLE 1787 DU CODE CIVIL, UN CONTRAT D'ENTREPRISE ET NON PAS UNE VENTE, ET ALORS QUE, D'AUTRE PART, LA REGLEMENTATION DES VENTES A CREDIT DOIT ETRE APPLIQUEE RESTRICTIVEMENT EN RAISON DE SON CARACTERE EXORBITANT RELATIVEMENT AU PRINCIPE DE LA LIBERTE DES CONVENTIONS ;

QU'EN L'ESPECE, S'AGISSANT D'UNE CONVENTION A CARACTERE MIXTE CONCERNANT DES OBJETS DESTINES A S'INTEGRER DANS LE DECOR FAMILIAL, LES JUGES DU FOND N'AURAIENT PU REFUSER D'ADMETTRE QU'ILS N'ETAIENT PAS SOUMIS A LA REGLEMENTATION DES VENTES A CREDIT, EN RAISONNANT COMME SI L'ENUMERATION DES OBJETS EXEMPTES ETAIT LIMITATIVE ;

MAIS ATTENDU TOUT D'ABORD QUE LA COUR D'APPEL A DECIDE A BON DROIT QUE LE CONTRAT PAR LEQUEL UNE PERSONNE FOURNIT A LA FOIS SON TRAVAIL ET DES OBJETS MOBILIERS DOIT ETRE ANALYSE JURIDIQUEMENT COMME UNE VENTE DES LORS QUE LE TRAVAIL EN CONSTITUE L'ACCESSOIRE, ET A, PAR UNE APPRECIATION QUI ECHAPPE AU CONTROLE DE LA COUR DE CASSATION, SOUVERAINEMENT ESTIME QUE TEL ETAIT LE CAS EN L'ESPECE OU L'ELEMENT MATIERE L'EMPORTAIT SUR L'ELEMENT "FACON" ;

ATTENDU, EN SECOND LIEU, QUE SI LE DECRET DU 4 AOUT 1956 A PREVU EFFECTIVEMENT D'EXEMPTER DE LA REGLEMENTATION DES VENTES A CREDIT CERTAINS OBJETS "DE VALEUR FAMILIALE OU EDUCATIVE", LES ELEMENTS DECORATIFS, TELS QUE CEUX LITIGIEUX, NE FIGURENT PAS DANS LA LISTE DONNEE PAR L'ARRETE DU 11 JANVIER 1957 ;

QUE LA COUR D'APPEL A JUSTEMENT DECIDE QUE CETTE LISTE, CONSTITUANT UNE EXCEPTION AU PRINCIPE POSE PAR LE DECRET DU 4 AOUT 1956 REGLEMENTANT TOUTES LES VENTES A CREDIT, ETAIT LIMITATIVE ;

QUE LE MOYEN NE SAURAIT DONC ETRE ACCUEILLI ;

ET SUR LE SECOND MOYEN : ATTENDU QU'IL EST ENCORE REPROCHE A L'ARRET ATTAQUE D'AVOIR CONDAMNE DAME Y... A PAYER LES INTERETS LEGAUX, A COMPTER DE LA DEMANDE EN NULLITE DU CONTRAT, D'UNE SOMME DE 4 418 FRANCS REPRESENTANT LE MONTANT DES SOMMES DEBOURSEES PAR X... SILVA, ALORS QUE, DES LORS QUE LE DEFENDEUR A UNE ACTION EN NULLITE A DEJA ETE CONDAMNE A REMBOURSER A SON COCONTRACTANT L'INTEGRALITE DES SOMMES QU'IL A DEBOURSEES OU QU'IL S'EST ENGAGE A DEBOURSER EN EXECUTION DU CONTRAT ANNULE, AUCUNE CONDAMNATION SUPPLEMENTAIRE NE PEUT ETRE MISE A SA CHARGE SI L'EXISTENCE D'UNE FAUTE QU'IL AURAIT COMMISE ET D'UN PREJUDICE SUBI PAR SON COCONTRACTANT N'EST PAS CONSTATE ;

MAIS ATTENDU QU'EN STATUANT AINSI LA COUR D'APPEL N'A FAIT QU'APPLIQUER LES TROIS PREMIERS ALINEAS DE L'ARTICLE 1153 DU CODE CIVIL ;

QUE LE MOYEN N'EST DONC PAS FONDE ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE LE POURVOI FORME CONTRE L'ARRET RENDU LE 30 AVRIL 1974 PAR LA COUR D'APPEL DE GRENOBLE.

Contrat de vente et prêt

- Civ.3ème, 21 mai 2014, n°12-23607

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 17 avril 2012), que M. X...a signé, le 22 mars 2008, une reconnaissance de dette pour une somme de 71 938, 28 euros au profit de M. Y..., qui a désintéressé le créancier qui avait initié une procédure de saisie de l'appartement de M. X...; que ce dernier s'engageait à rembourser M. Y... à première demande par compensation sur le prix d'achat de son appartement ; que par acte authentique de prêt, avec garantie hypothécaire, du 6 août 2008, M. Y... a prêté à M. X...la somme de 71 938, 28 euros visée dans la reconnaissance de dette, remboursable en une échéance fixée au 6 août 2009 ; que par acte authentique du 12 août 2008, incluant une clause de réméré pendant un an, le bien immobilier de M. X...a été vendu à M. Y... pour le prix de 97 000 euros ; que par jugement du 28 avril 2009, l'expulsion de M. X...du bien immobilier a été prononcée ; que M. X...a assigné M. Y... en nullité des actes et en indemnisation ;

Attendu que M. X...fait grief à l'arrêt de le débouter de ses demandes tendant à constater que le montage contractuel, constitué par les différents actes visés, et notamment les actes authentiques des 6 et 12 août 2008, était destiné à contourner l'interdiction des pactes commissaires sur la résidence principale, à requalifier le contrat de vente avec faculté de rachat, en date du 12 août 2008, en contrat « pignoratif », à prononcer la nullité de tous les actes conclus par M. X..., et notamment les deux actes authentiques des 6 et 12 août 2008 et à condamner M. Y... au paiement de la somme de 15 000 euros au titre du préjudice moral, alors, selon le moyen, qu'est illicite le montage consistant à utiliser une vente avec faculté

de rachat de la résidence principale du vendeur pour garantir et rémunérer un prêt distinct consenti par l'acquéreur au vendeur en ce qu'il a pour objet et pour effet de contourner la prohibition du pacte comissoire ; qu'en l'espèce, il n'est pas contesté que la vente avec faculté de rachat a été consentie en contrepartie d'un prêt distinct consenti par l'acquéreur, qui avait directement désintéressé les créanciers du vendeur afin d'éviter la vente forcée de son bien et dont la rémunération était assurée par la majoration du prix de rachat moyennant un taux de 16 % ; qu'en refusant cependant d'annuler le montage constitué du prêt et de la vente avec faculté de rachat, la cour d'appel a violé les articles 1131, 1659 et 2459 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant constaté que le prêt consenti à M. X...était remboursable sans intérêt, relevé que n'était pas démontrée la fréquence des achats effectués par M. Y..., et qu'il n'était prouvé ni que le prix de rachat du bien serait éloigné des valeurs du marché immobilier, ni que l'opération prévoyait que le vendeur reste dans les lieux ou que le bien lui serait reloué, et souverainement retenu que la majoration du prix de vente augmenté des frais et travaux nécessaires, qui correspondait à une avance des fonds pendant dix-huit mois, n'apparaissait pas usuraire, la cour d'appel, qui a exactement retenu que la requalification de la vente à réméré en pacte comissoire prohibé ne pouvait se déduire de la seule concomitance entre un acte de prêt et un acte de vente, a pu débouter M. X...de ses demandes ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X...aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile ; condamne M. X...à payer la somme de 3 000 euros à M. Y...; rejette la demande de M. X...;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt et un mai deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Spinosi, avocat aux Conseils, pour M. X...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. X...de ses demandes tendant à constater le montage contractuel frauduleux, constitué par les différents actes visés et notamment les actes authentiques des 6 et 12 août 2008, destiné à contourner l'interdiction des pactes comissoires sur la résidence principale de Monsieur X..., à requalifier le contrat de vente avec faculté de rachat, en date du 12 août 2008, en contrat pignoratif, à prononcer la nullité de tous les actes conclus par Monsieur X..., et notamment les deux actes authentiques des 6 et 12 août 2008 et à condamner Monsieur Lionel Y... au paiement de la somme de 15. 000 € au titre du préjudice moral de M. X...;

Aux motifs propres que « il est constant, à la lecture des pièces versées au dossier par les parties :

- que M. X...faisait l'objet d'une procédure de saisie immobilière sur l'appartement dont il était propriétaire à Six-Fours les Plages, ..., sur les poursuites de la Banque Patrimoine et Immobilier en vertu d'une créance de celle-ci arrêtée au 30 octobre 2007 à la somme de 31. 230, 27 euros, mais que cette procédure a été stoppée par jugement en date du 13 mars 2008, la banque poursuivante ayant été désintéressée ; - que M. X...a signé, le 22 mars 2008, une reconnaissance de dette au profit de M. Y... pour une somme de 71. 938, 28 € dont il était indiqué qu'elle avait été versée par celui-ci directement entre les mains de ses créanciers et entre ses propres mains pour faire face à ses dépenses personnelles (2. 500 € remis en espèces et 20. 000 € versés par chèque de banque), suivant détail très précis mentionné dans l'acte ; qu'il s'engageait, par cet acte, à rembourser la somme de 71. 938, 28 € à première demande par compensation sur le prix d'achat de son appartement conformément à un compromis de vente signé le 22 mars 2008 pour le prix de 97. 000 € (acte non versé aux débats) ; - qu'un acte authentique de prêt avec garantie hypothécaire a été signé le 6 août 2008 en l'étude de Me Nicolas A..., par lequel il était acté que M. Y... avait prêté à M. X...la somme de 71. 938, 28 € visée dans la reconnaissance de dette du 22 mars, remboursable en une seule échéance fixée au 6 août 2009, sans intérêt ; - qu'un second acte authentique était établi en l'étude de Me Nicolas A...le 12 août 2008 portant vente du bien immobilier de M. X...à M. Y... pour le prix de 97. 000 € ; qu'il était incluse une clause de rachat pendant un an, soit jusqu'au 12 août 2009, le vendeur ayant ainsi la possibilité de racheter son bien en remboursant le prix ainsi que divers frais et travaux effectués par l'acquéreur, majoré de 16 % ; que le prix était stipulé payé à hauteur de 71. 938, 28 € par compensation avec la créance de M. Y..., à hauteur de 17. 061, 72 € versés par avance en espèces suivant quittance signée le 22 avril 2008, et à hauteur de 8. 000 € consignés entre les mains du notaire ; - que, suivant jugement du tribunal d'instance de Toulon en date du 28 avril 2009, l'expulsion de M. X...de l'appartement qu'il continuait d'occuper, comme occupant sans droit ni titre, a été prononcée ; - que M. X...n'a pas exercé sa faculté de rachat avant le 12 août 2009, mais a, à cette date, assigné M. Y... devant le tribunal de grande instance de Toulon en nullité des différents actes passés et en réparation des préjudices subis ;

Attendu que c'est en vain que M. Y... soutient que les demandes de M. X...seraient irrecevables en invoquant l'autorité de chose jugée du jugement du tribunal d'instance de Toulon ayant prononcé son expulsion et du jugement du JEX de Toulon ayant rejeté sa demande de délais ;

Qu'en effet, le litige soumis à l'appréciation du tribunal d'instance et du JEX n'avait pas le même objet que le présent litige, s'agissant pour eux d'apprécier, non pas la validité des contrats conclus entre les parties, mais l'existence d'un titre d'occupation de M. X...sur l'immeuble et sa bonne foi pour obtenir des délais ;

Attendu, sur la nullité des actes pour vice du consentement, que c'est à juste titre que le tribunal a rejeté la demande en considérant qu'il n'était pas rapporté par M. X...qu'il aurait été placé dans un état de nécessité ou de faiblesse tel qu'il aurait été contraint, sous la contrainte morale, de contracter avec M. Y... ;

Que l'attestation de son médecin traitant indiquant que M. X...serait soigné pour état dépressif n'est pas suffisante pour établir que ses facultés auraient été altérées et qu'il aurait été particulièrement vulnérable, le tribunal ayant, de manière pertinente,

relevé que l'intéressé ne faisait l'objet d'aucun arrêt de travail ; que l'attestation de Mme B...qui indique que M. X...aurait été " une proie facile pour un marchand de biens malhonnête " ne peut être retenue, compte tenu du parti pris manifeste du témoin et de son absence d'impartialité ;

Que le fait que M. X...ait rencontré des difficultés financières ne le plaçait pas'en état de nécessité lui interdisant d'apprécier sa situation de manière éclairée, compte tenu du montant modéré de la créance de la Banque Patrimoine Immobilier et de sa situation de fonctionnaire à France Telecom lui assurant un revenu régulier ; que l'intéressé ne justifie d'ailleurs pas qu'il n'aurait pu obtenir le moindre crédit auprès des banques ou organismes de crédit pour faire face à ses obligations vis à vis de ses créanciers ;

Qu'en tout état de cause, l'opération consistant à vendre à l'amiable son bien au prix de 97. 000 € lui permettait d'éviter la vente judiciaire prévue sur une mise à prix de 60. 000 € et n'était pas contraire à ses intérêts ;

Attendu, sur la nullité des actes comme constituant un acte pignoratif, que c'est également à bon droit que le tribunal a rejeté les prétentions de M. X...;

Qu'en effet, celui-ci prétend que la vente à réméré conclue parallèlement à l'acte de prêt avec constitution d'hypothèque constituerait un montage permettant de contourner l'interdiction des pactes commissaires en donnant au créancier, bénéficiaire d'une hypothèque, la possibilité d'appréhender le bien immobilier servant de garantie en l'acquérant et en conservant la propriété si le vendeur n'a pas les fonds nécessaires à l'exercice du rachat ; qu'il soutient que la nullité des actes est encourue, nonobstant les dispositions de l'ordonnance du 23 mars 2006 relative aux sûretés qui rend le pacte commissaire licite, dès lors que celui-ci reste prohibé dans l'hypothèse où l'immeuble constitue la résidence principale du débiteur, ce qui est, dit-il, le cas de l'espèce ;

Mais que la cour observe que la vente à réméré est une convention admise légalement et que sa requalification en acte pignoratif n'est pas une opération aisée qui pourrait se déduire de la seule concomitance entre un acte de prêt et un acte de vente, mais doit s'apprécier en fonction d'un certain nombre d'indices

-la vileté du prix,

- la relocation du bien au vendeur,- la fréquence des achats effectués par la même personne,

- le caractère usuraire de l'opération ;

Que le critère de la vileté du prix est essentiel puisqu'en l'état d'un prix raisonnable, l'opération revêt le caractère d'une véritable vente ; qu'en l'espèce, M. X...ne démontre pas que le prix de 97. 000 € serait éloigné des valeurs du marché immobilier pour ce type de bien ; que les attestations des agents immobiliers locaux estimant le studio entre 150, 000 et 180. 000 € n'ont aucune valeur probante ; que le rapport établi par M. C...retenant une valeur de 153. 950 €, n'apparaît pas probant, la cour relevant que cet expert a retenu une superficie de l'appartement de 51 m2 (en intégrant dans la superficie habitable la véranda), alors que la surface Carrez mentionnée dans l'acte de vente est de 40, 13m2 ; que par ailleurs, l'évaluation a été

faite en valeur novembre 2010, alors que l'acte de vente conclu entre les parties date d'août 2008, soit plus de deux années auparavant ;

Que par ailleurs, M. X...prétend vainement que, dans l'opération, il était prévu qu'il reste dans les lieux ou que le bien lui serait reloué ; qu'en effet, l'acte de vente précise que le bien est libre de toute occupation et qu'aucun engagement de location n'y est pris par l'acquéreur au profit du vendeur ; que les faits démentent également cette affirmation puisque M. Y... a, dès le 5 septembre 2008, réclamé le départ des lieux de M. X..., d'abord par lettre simple, puis par lettre recommandée enfin par sommation interpellative, sans aucune réaction de la part de ce dernier ; que, bien qu'assigné en expulsion devant le tribunal d'instance, celui-ci n'a pas comparu pour faire valoir son prétendu droit d'occupation ; qu'il ne justifie d'ailleurs pas avoir versé quelque somme que ce soit à titre de loyer ou d'indemnité d'occupation depuis le mois d'août 2008 ;

Qu'il n'est pas plus rapporté la fréquence des achats effectués par M. Y..., la seule qualité de marchand de biens n'étant pas suffisante pour établir qu'il aurait l'usage de ce type d'opérations ;

Qu'enfin, il est admis, en matière de vente à réméré, qu'une clause prévoyant un prix de rachat différent du prix de vente est en principe valable et n'est pas contraire à l'essence de ce type de vente, sauf si la somme à rembourser était très supérieure au prix de vente, ce qui donnerait à l'opération, un caractère usuraire ; qu'en l'espèce, ainsi que l'expose longuement et précisément M. Y... dans ses écritures, la faculté pour M. X...de racheter le bien moyennant le paiement du prix-augmenté des frais et travaux nécessaires supportés par l'acquéreur-assorti d'une majoration de 16 % n'apparaît pas usuraire s'il est tenu compte du fait qu'il avait désintéressé les créanciers de M. X...et réglé sa situation à l'égard de la copropriété dès le mois de mars 2008, de sorte que la majoration correspondait à une avance des fonds pendant 18 mois et non pendant un an ;

Attendu que la cour constate enfin, comme l'avait fait le tribunal, que, contrairement à ce qui est soutenu par M. X...dans ses écritures, la reconnaissance de dette est parfaitement fondée, les sommes payées par M. Y... pour le compte de M. X...pour désintéresser ses créanciers, stopper l'astreinte courant contre lui au profit du syndicat des copropriétaires, régler les divers frais et avancer des fonds à M. X...pour ses dépenses personnelles, telles que détaillées très précisément dans l'acte, étant justifiées par la production, pour chacune d'elles, du chèque ou de la quittance établissant leur règlement ;

Attendu qu'il convient en conséquence de débouter M. X...de sa demande en nullité des actes de prêt et de vente des 6 et 12 août 2008 ainsi que de sa demande en dommages et intérêts en réparation de son préjudice moral et d'un, prétendu préjudice financier à l'encontre de M. Y... » ;

Et aux motifs éventuellement adoptés que « dans l'intérêt d'une bonne justice et selon l'accord des parties, il est justifié en application de l'article 784 du Code de procédure civile de révoquer la clôture ordonnée de la procédure et d'en reporter les effets à l'audience du 24 février 2011 avant l'ouverture des débats ;

Attendu qu'il ressort des principales pièces produites que :

suivant jugement de ce tribunal du 13 décembre 2007, sur poursuite de la Banque Patrimoine et Immobilier, a été ordonné la vente forcée aux enchères publiques sur mise à prix de 60 000 € du studio sis ... à Six-Fours les Plages appartenant à M. Thierry X...; cette procédure a été interrompue par jugement de caducité du 13 mars 2008 ;

selon deux actes sous seing privés du 22 mars 2008, M. Thierry X...s'est engagé à vendre à M. Lionel Y..., marchand de biens, ledit studio au prix principal de 97 000 €, dont 71 938, 28 € payés par compensation avec une créance de l'acheteur envers lui reconnue par acte sous seing privé distinct du même jour et précisant notamment : « Je reconnais que cette somme fut versée directement dans les mains de mes créanciers (...) à ma demande expresse afin d'éviter la vente forcée de mon appartement » ;

cette reconnaissance de dette avec affectation hypothécaire du studio a été réitérée par acte authentique de Maître Nicolas A..., notaire, le 6 août 2008 ;

la vente du studio « entièrement libre de location ou d'occupation » a été réitérée par acte authentique de Maître Nicolas A...du 12 août 2008, et stipulé à l'acte une réserve de réméré en faveur du vendeur dans le délai maximum d'un an, avec pour principale obligation en cas d'exercice par M. X...le remboursement du prix principal de 97 000 €, des réparations nécessaires et frais accessoires, « le tout majoré forfaitairement de 16 % » ;

par jugement du 28 avril 2009, le tribunal d'instance de Toulon a ordonné l'expulsion de M. X...du studio vendu, fixant à 550 € par mois depuis le 14 novembre 2008 l'indemnité d'occupation à sa charge jusqu'à son départ effectif des lieux ;

le délai d'exercice de la faculté de rachat contractuellement ouverte à M. X...a expiré le 12 août 2009 sans que celui-ci ne la mette en oeuvre ;

Attendu que la vente dont s'agit s'analyse comme, non pas un pacte comissoire prohibé, mais une vente avec faculté de rachat légalement prévue et aménagée par les articles 1659 et suivants du Code civil ;

Que la réalité de l'endettement de M. X...à hauteur de 71 938, 28 C lors de la saisie immobilière litigieuse puis sa conversion en vente amiable, est incontestable et ressort des pièces produites ;

Que la vileté alléguée du prix converti de 97 000 €, n'est nullement avérée à l'époque de la vente litigieuse, notoirement marquée par une baisse générale des prix et du nombre des transactions immobilières, et ce alors que la singularité de la vente en cause avec faculté de rachat interdit une comparaison avec des ventes immobilières non similaires ;

Que la majoration contractuelle de 16 % stipulée en cas d'exercice par le vendeur de la faculté de rachat ne peut être assimilée au taux d'intérêt usuraire d'un quelconque prêt €, en l'espèce inexistant €, et s'analyse selon l'économie générale de la vente comme une indemnité forfaitaire librement convenue en faveur de l'acheteur en contrepartie de son consentement à la révocabilité de la vente par le biais de la réserve de réméré ;

Que si à l'époque de la vente ; il apparaît que M. X...était suivi médicalement pour dépression, il n'est pas établi que sa santé ait jamais été suffisamment altérée pour justifier un quelconque arrêt de son travail d'employé de France Télécom ;

Que l'intéressé ne produit par ailleurs aucun refus de prêt bancaire en réponse à une demande formalisée de sa part, et ce, ni avant la vente amiable avec faculté de rachat, ni dans le délai d'un an qui a suivi cet acte ;

Qu'ainsi, sans méconnaître la réalité de ses difficultés financières ; il n'est pas établi que M. X...ait été dans un état de nécessité ou de faiblesse lui interdisant un consentement éclairé à la vente litigieuse ;

Qu'il y a lieu au demeurant de considérer en l'occurrence que l'intéressé a agi en bon père de famille en consentant amiablement à une vente à un prix nettement supérieur à celui de sa mise à prix initiale fixée judiciairement, ce dans le but légitime de mettre fin à un endettement résultant de sa situation antérieure, et tout en conservant la possibilité aménagée contractuellement de racheter son bien dans un délai donné ; Que dans ces conditions la preuve que le consentement de M. X...aurait été vicié par violence au sens des articles 1111 et 1112 du Code civil n'est pas rapportée en l'espèce ;

Que de même fait défaut la preuve d'un quelconque manquement du notaire Maître A... à son obligation d'information ou de conseil lors de la passation des actes querellés ;

Qu'il y a lieu en conséquence de dire M. X...mal fondé en toutes ses demandes et de l'en débouter

Que par application de l'article 700 du Code de procédure civile il est équitable d'allouer 1 500 € à M. Y... et 1 000 € à Maître Nicolas A..., notaire ;

Que M. Y... doit en revanche être débouté comme infondées de ses demandes de dommages-intérêts complémentaires pour préjudice moral et procédure abusive ;

Que l'exécution provisoire du présent jugement, compatible avec la nature de l'affaire, apparaît nécessaire en l'espèce » ;

Alors qu'est illicite le montage consistant à utiliser une vente avec faculté de rachat de la résidence principale du vendeur pour garantir et rémunérer un prêt distinct consenti par l'acquéreur au vendeur, en ce qu'il a pour objet et pour effet de contourner la prohibition du pacte comissoire ; qu'en l'espèce, il n'est pas contesté que la vente avec faculté de rachat a été consentie en contrepartie d'un prêt distinct consenti par l'acquéreur, qui avait directement désintéressé les créanciers du vendeur afin d'éviter la vente forcée de son bien et dont la rémunération était assurée par la majoration du prix de rachat moyennant un taux de 16 % ; qu'en refusant cependant d'annuler le montage constitué du prêt et de la vente avec faculté de rachat, la Cour d'appel a violé les articles 1131, 1659 et 2459 du code civil.

Contrat de vente et mandat

- Cass. Com 17 février 1981, n°79-14298

SUR LE MOYEN UNIQUE :

VU L'ARTICLE 1915 DU CODE CIVIL;

ATTENDU QU'IL RESULTE DE CE TEXTE QUE LA CHARGE DE RESTITUER EN NATURE LA CHOSE REMISE EST UN ELEMENT ESSENTIEL DU CONTRAT DE DEPOT; ATTENDU, SELON L'ARRET DEFERE, QUE SUIVANT L'ACTE DU 29 NOVEMBRE 1971, INTITULE << CONTRAT DE DEPOT-CONSIGNATION >> IL AVAIT ETE CONVENU QUE LES MARCHANDISES LIVREES, EN VUE DE LA CONSTITUTION D'UN STOCK A SA DISPOSITION, A LA SOCIETE BARBARIN PAR LA SOCIETE GUILLE, DEMEURERAIENT JUSQU'A LEUR PAIEMENT PROPRIETE DE CETTE DERNIERE; QUE LA SOCIETE BARBARIN AYANT ETE MISE EN REGLEMENT JUDICIAIRE, LE SYNDIC DE CELUI-CI SOUTENANT QUE L'ACTE SUSVISE CONSTITUAIT UNE VENTE, A DEMANDE A LA SOCIETE GUILLE LA RESTITUTION DE LA PARTIE DE CES MARCHANDISES VENDUES PAR CELLE-CI A DES TIERS AU COURS DE LA PERIODE SUSPECTE OU LE PAIEMENT DE LEUR VALEUR, LESDITES VENTES ETANT, SELON LUI, INOPPOSABLES A LA MASSE; QUE POUR REJETER CETTE DEMANDE, LA COUR D'APPEL A RETENU QUE, PAR L'ACTE DU 29 NOVEMBRE 1971, LES PARTIES AVAIENT CONCLU UN CONTRAT DE DEPOT;

ATTENDU QU'EN SE DETERMINANT AINSI, QUEALORS LEDIT ACTE, QUI EST PRODUIT, NE PREVOYAIT EN AUCUN CAS LA RESTITUTION PAR LA SOCIETE BARBARIN A LA SOCIETE GUILLE DES MARCHANDISES A ELLE LIVREES PAR CELLE-CI, LA COUR D'APPEL, QUI N'ETAIT PAS LIEE PAR LA QUALIFICATION INEXACTE DONNEE PAR LES PARTIES A LEUR CONVENTION, A VIOLE LE TEXTE SUSVISE;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE L'ARRET RENDU ENTRE LES PARTIES LE 2 MAI 1979 PAR LA COUR D'APPEL DE BORDEAUX; REMET, EN CONSEQUENCE, LA CAUSE ET LES PARTIES AU MEME ET SEMBLABLE ETAT OU ELLES ETAIENT AVANT LEDIT ARRET, ET POUR ETRE FAIT DROIT, LES RENVOIE DEVANT LA COUR D'APPEL DE TOULOUSE.