



DROIT CIVIL - LICENCE 3^{ème} ANNÉE

Année 2019-2020 - Semestre 5

Cours du Pr. François VIALLA

Equipe pédagogique :

Volodia MIJUSKOVIC

Quentin BLUCHE

Thomas VIALLA

DROIT DES CONTRATS SPÉCIAUX

Séance 1: Présentation générale du contrat de vente

- ❖ **Référence bibliographique**
- ❖ **Jurisprudences**

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 incombait 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 comissoires 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

rémeré 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 inclus une clause de rémeré 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 viabilité 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 viabilité 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 vent ; 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 commissoire ; 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.



DROIT CIVIL - LICENCE 3^{ème} ANNÉE

Année 2019-2020 - Semestre 5

Cours du Pr. François VIALLA

Equipe pédagogique :

Volodia Mijuskovic

Quentin Bluche

Thomas Vialla

DROIT DES CONTRATS SPÉCIAUX

Séance 2 : Les avant-contrats (I)

❖ **Référence bibliographique**

« Pacte de préférence » Gilles Pillet, octobre 2016, répertoire de droit civil, Dalloz.

1. Un contrat nommé.

- Le pacte de préférence est une création très ancienne de la pratique qui est aujourd'hui largement utilisée dans de multiples secteurs d'activités, tels par exemple que l'immobilier, la distribution, ou encore l'édition, et à des fins qui semblent à première vue infiniment variées (sur les fonctions du pacte, V. *infra*, n^{os} **27 s.**). Toutefois, quel qu'en soit le domaine d'application, ce contrat a toujours pour but d'accorder à une personne, en considération de l'une de ses qualités, un accès privilégié à un contrat futur, à savoir presque exclusivement l'aliénation d'un droit à titre onéreux. Dans ce cadre, le pacte peut être défini comme le contrat qui désigne par avance le bénéficiaire du pacte comme étant l'acquéreur le plus légitime d'un bien dont l'aliénation est envisagée et qui lui accorde en conséquence, si la vente était décidée, le droit de s'imposer comme acquéreur de ce bien, de préférence à tout autre candidat, en principe au prix du marché (V. égal. *infra*, n^o **5**). On a pu douter que le pacte de préférence soit assez homogène pour mériter une réglementation spécifique et en déduire qu'il valait mieux s'en remettre au droit commun des obligations (Th. PIAZZON, Retour sur la violation des pactes de préférence, RTD civ. 2009. 433 , § 1. – Rappr. S. LEQUETTE, Réflexions sur la durée du pacte de préférence, RTD civ. 2013. 491 , § 2.). Le pacte de préférence présente

pourtant depuis longtemps tous les traits d'un contrat spécial au sens où il est clairement identifiable, doté par la pratique d'un nom et par la jurisprudence d'un régime adapté à son utilité particulière, laquelle se déploie dans un contexte qui lui est propre. Il est donc *a priori* parfaitement compréhensible que l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations, ait choisi d'inscrire dans le code civil une définition du pacte et une partie de son régime.

2. Un contrat tardivement et maladroitement reconnu.

- Toutefois, lorsque l'on compare l'image du pacte patiemment dessinée par la jurisprudence depuis des décennies avec celle qu'en donne aujourd'hui le législateur, on observe un décalage et l'on en vient à penser que cette consécration tardive est un peu maladroite. À l'instar des projets de réforme qui l'ont précédé, l'ordonnance accorde à ce contrat très peu de place, en l'occurrence un article unique, l'article 1123 nouveau, glissé dans une sous-section du chapitre II consacré à la formation du contrat. Le premier alinéa de ce texte définit le pacte comme « le contrat par lequel une partie s'engage à proposer prioritairement à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter ». Une lecture rapide de la définition, influencée par son emplacement dans le plan d'ensemble, laisse penser qu'il s'agit simplement d'enrichir la théorie générale du contrat d'une modalité supplémentaire d'offre de contracter. Et l'on s'étonne alors que cette modalité soit absente des principes du droit européen des contrats ou des Principes d'Unidroit relatifs aux contrats du commerce international, pourtant très précis dès qu'il s'agit d'encadrer la formation du contrat. Il nous semble que la lettre de la définition légale n'est pas parfaitement en phase avec la figure contractuelle qu'elle a souhaité consacrer. Il se pourrait que la notion d'avant-contrat ait influencé le législateur et projeté sur son travail plus d'ombre que de lumière.

3. L'indéfinissable notion d'avant-contrat.

- Le pacte de préférence est un avant-contrat. Telle est la première qualification qui vient à l'esprit. Le pacte est même perçu, avec la promesse unilatérale de vente, comme l'archétype des avant-contrats. C'est la raison pour laquelle la chancellerie avait envisagé un temps d'accueillir la promesse unilatérale et le pacte de préférence sous l'intitulé commun d'avant-contrat. C'est le moyen le plus commode et le plus courant de dire que le pacte a pour objet de préparer, de rendre possible, la conclusion d'un autre contrat. Pour que ce but soit encore mieux perceptible il a été proposé de parler de « contrat préparatoire » (F. COLLART DUTILLEUL, Les contrats préparatoires à la vente d'immeuble, 1988, Sirey). Bien qu'usuelle, la qualification d'avant-contrat n'apporte pourtant pas grand-chose à la compréhension du pacte. Parce qu'il existe mille et une manières de préparer un contrat futur et que la pratique enrichit continuellement la gamme de nouveaux modèles, parfois en empruntant ses outils à des systèmes juridiques étrangers, il est très difficile de cerner précisément cette catégorie. Elle a été très justement comparée à une « nébuleuse » (J. RAYNARD et J.-B. SEUBE, Droit civil, Droit des contrats spéciaux, 8^e éd., 2015, LexisNexis, n° 24, p. 25). Cette difficulté est telle que l'on peut toujours reprocher à une définition de l'avant-contrat d'être trop étroite ou inversement trop ouverte. La définition est trop étroite lorsqu'elle est réservée aux conventions qui obligent le promettant à conclure le contrat futur (en faveur de cette restriction, R. LIBCHABER, obs. sous Civ. 3^e, 15 janv. 2003, n° 01-03.700, Bull. civ. III, n° 9 ; Defrénois 2003. 852, spéc. p. 853 et 854) à des conditions déterminées (C. SAINT-ALARY-HOUIN, Le droit de préemption, 1979, LGDJ, n° 249). On peine alors à trouver un autre représentant de la catégorie que la promesse unilatérale. La définition est trop ouverte lorsqu'elle ne permet plus de donner des limites à la catégorie ou d'en déduire un régime commun. Tel est le cas de la définition qu'en propose le vocabulaire juridique de l'association Capitant. L'avant-contrat y est présenté comme une « expression doctrinale désignant soit de

véritables contrats [...] soit plus généralement et plus vaguement toute espèce d'accord préliminaire passé lors de pourparlers de façon souvent informelle [...] en vue de la conclusion ultérieure d'une convention... » (Vocabulaire Juridique Gérard CORNU Association H. Capitant, 11^e éd., 2016, coll. Quadrige, PUF, 1^o Avant-contrat). Cette définition est tellement accueillante que l'on peut y faire entrer tous les accords qui, de près ou de loin, sont susceptibles de contribuer à la formation d'un contrat. La gamme s'étendrait aux contrats d'étude ou aux contrats conclus avec les intermédiaires impliqués dans la négociation. Il est alors impossible de leur trouver un régime commun car ils constituent des réponses spécifiques à des besoins nettement distincts. L'ensemble des contrats que l'on propose de placer dans la catégorie des avant-contrats ne dessine pas une ligne continue en direction du contrat définitif. Aucun ne peut être regardé comme une étape nécessaire à la conclusion de son voisin. Il n'y a pas de continuité entre l'acte qui organise la confidentialité des négociations, celui qui donne mission à un intermédiaire de négocier et le pacte, qui se fonde sur une qualité du bénéficiaire pour lui offrir un accès privilégié au bénéfice du contrat futur. Il en résulte qu'à la recherche d'un appui dans cette catégorie, le législateur ne pouvait trouver mieux que la fonction préparatoire des avant-contrats. C'est ce qui explique qu'à suivre l'article 1123 nouveau, le pacte n'ait que cette fonction.

4. L'objet indéfini du pacte de préférence.

- Après l'avoir un temps envisagé, la chancellerie a finalement renoncé à consacrer la notion d'avant-contrat. Les auteurs de la réforme ont toutefois visiblement écarté le mot tout en conservant la chose. Il s'est agi pour eux essentiellement de combler le silence, jugé coupable depuis bien longtemps, que le code civil avait conservé sur la période précontractuelle. Tous les avant-projets de réforme s'y sont employés, et ils ont tous en commun d'avoir utilisé à cette fin les seuls représentants incontestés de la catégorie avant-contrats, à savoir pacte de préférence et promesse de vente. Ils ne sont donc pas partis du besoin particulier auquel répondent ces deux contrats, mais de la catégorie très vague dont ils ne sont pourtant qu'un élément parmi d'autres. Pactes et promesses n'ont ici été utilisés que comme illustration d'une catégorie de contrats dont nous avons vu qu'ils n'avaient rien en commun au-delà de leur caractère préparatoire. C'est la raison pour laquelle le pacte de préférence est doté par l'article 1123 nouveau d'un objet particulièrement ouvert, indéfini. Il est en effet présenté comme le moyen de préparer la formation de n'importe quel contrat, alors que la pratique ne connaît quasiment rien d'autre que des pactes de préférence de cession de biens à titre onéreux. En présentant le pacte de préférence comme la possibilité d'anticiper l'offre de n'importe quel contrat, l'ordonnance prend ses distances, au moins formellement, avec l'essentiel des solutions jurisprudentielles. Elle nous prive par la même occasion des références susceptibles d'en éclairer la raison d'être et d'en comprendre la définition ainsi que le régime. On peut d'autant plus le regretter qu'en consacrant la pleine efficacité du pacte, l'ordonnance a rendu cette compréhension plus fondamentale que jamais. Il nous faut donc retrouver l'éclairage manquant en partant du besoin singulier auquel le pacte répond par l'octroi d'un droit de préférence au bénéficiaire.

5. Pacte de préférence et droit de préemption.

- Pour découvrir la raison d'être du pacte, il est pertinent de raisonner dans un premier temps dans les limites du domaine qui l'a vu naître et qui demeure son terrain d'élection, à savoir la vente. Dans ce cadre, nous disposons de quelques repères. Les contrats préparatoires à la vente peuvent en effet être divisés en quatre catégories selon qu'ils obligent à négocier, à réserver, à conclure un contrat ou à *préférer* un candidat à la conclusion d'un contrat (V. s'agissant des contrats préparatoire à la vente, P. PUIG, Contrats spéciaux, 11^e éd., 2015, Hypercours, Dalloz, n° 124, p. 135 s.). Et la signification de cette préférence peut être elle-

même assez facilement mise en lumière pour peu qu'on ait à l'esprit sa version légale, à savoir le droit de préemption. La proximité des deux mécanismes a souvent été rappelée dans les ouvrages de contrats spéciaux. On explique ainsi que le droit issu du pacte « s'apparente à » un droit de préemption (F. COLLART DUTILLEUL et Ph. DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, 10^e éd., Dalloz, n^o 67) ou constitue « une “sorte” de droit de préemption d'origine conventionnelle » (P.-H. ANTONMATTÉI et J. RAYNARD, Droit civil, Contrats spéciaux, 8^e éd., 2015, LexisNexis, n^o 28). Certains pactes d'actionnaires en sont très proches, que l'on hésite d'ailleurs à qualifier de pactes de préférence ou de droits de préemption (V. *infra*, n^o **31**). Pour refuser prudemment d'assimiler complètement préférence et préemption, on s'est longtemps fondé sur leur différence de source et de fondement, lesquelles expliqueraient leur différence d'efficacité (P.-H. ANTONMATTÉI et J. RAYNARD, *op. cit.*, n^o 28, note 40. – Ph. MALAURIE et AYNÈS, Les contrats spéciaux, 7^e éd., 2014, LGDJ, Lextenso éd., n^o 143). Le renforcement du pacte par l'ordonnance du 10 février 2016 (sur les sanctions, V. *infra*, n^{os} **68 s.**) encourage à remettre en cause cette prudence. On observe d'ailleurs que le vocabulaire G. CORNU de l'association H. CAPITANT refuse de distinguer les deux et définit le droit de préemption comme la « faculté conférée par la loi *ou par la convention* à une personne [bénéficiaire d'une option] d'acquiescer, de préférence à toute autre, un bien que son propriétaire se propose de céder, en se portant acquéreur de ce bien dans un délai donné, en général aux prix et conditions de la cession projetée » (Vocabulaire juridique G. CORNU, association H. Capitant, 11^e éd., 2016, Quadrige, PUF, LGDJ, *V^o Préemption*). Cette définition, qui fait du pacte de préférence un droit conventionnel de préemption, doit être prise au sérieux (V. déjà en ce sens, P. VOIRIN, Le pacte de préférence, JCP 1954. I. 1192, n^o 5). C'est le signe d'une véritable parenté. Dès lors, même si le pacte de préférence relève de la liberté contractuelle, il est logique que ceux qui exercent cette liberté et ceux qui tranchent les litiges auxquels ce contrat donne lieu empruntent l'essentiel de leurs solutions au modèle que représente le droit légal de préemption.

6. Un droit de préférence et non le droit de négociation.

- La préférence sert une logique qui permet de distinguer nettement le pacte des accords qui structurent les négociations. Ces derniers interviennent par hypothèse alors que les éléments essentiels du contrat demeurent discutés et qu'il est naturel de former à leurs égards des contre-propositions. Comme nous le verrons (V. *infra*, n^o **55**), il n'est pas attendu du bénéficiaire du pacte qu'il forme une contre-proposition. Bien au contraire. À l'image de tous les titulaires d'un droit légal de préemption (G. PILLET, La substitution de contractant à la formation du contrat en droit privé, 2004, Bibliothèque de l'institut André Tunc, LGDJ, n^o 417), le bénéficiaire du pacte ne peut en principe que s'aligner sur les conditions qui lui sont proposées, en particulier le prix, où renoncer à la conclusion du contrat définitif. Très souvent, la notification qui est faite au bénéficiaire mentionne un prix proposé par un tiers candidat à l'acquisition (Ph. MALAURIE, L. AYNÈS et P.-Y. GAUTIER, Les contrats spéciaux, 7^e éd., 2014, LGDJ, Lextenso éditions, n^o 143). Certes, il peut arriver que les conditions proposées ne soient pas assez précises et complètes pour permettre une adhésion pure et simple du bénéficiaire. Il faudra alors négocier de bonne foi. Mais il s'agira alors de respecter le régime commun des pourparlers et non d'exécuter le pacte (V. not. Com. 12 mai 1992, n^o 90-11.764, RTD civ. 1993. 346, obs. Mestre. – *Contra*, considérant que le promettant s'engage à négocier de bonne foi, Th. PIAZZON, Retour sur la violation des pactes de préférence, RTD civ. 2009. 433, n^o 7). Comme la promesse unilatérale de vente, le pacte offre au bénéficiaire l'occasion de saisir une opportunité, non de négocier pour la modifier (*contra*, R. LIBCHABER, obs. sous Civ. 3^e, 15 janv. 2003, Defrénois 2003. 852 s., spéc., 853 et 854. – Obs. sous Civ. 3^e, 31 janv. 2007, n^o 05-21.071, Defrénois, 2007. n^o 13,

p. 1048. – Obs. sous Civ. 3^e, 25 mars 2009, n° 08-12.237, Defrénois 2009, n° 12, p. 1270 s., spéc. 1272). Certains arrêts le laissent clairement apparaître. Il a été ainsi jugé par la Cour de cassation que le pacte qui prévoit la notification de la décision de vendre du prix demandé ou offert, ne permettait pas au bénéficiaire de discuter du prix, même en l'absence de tiers acquéreur, tout en restant bénéficiaire prioritaire (Civ. 3^e, 10 juill. 2002, n° 00-21.165, AJDI 2003. 461, obs. Cohet-Cordey). D'ailleurs, s'il ne s'agissait que de négocier, la sanction de la violation du pacte par la nullité ou la substitution du bénéficiaire prévues par l'article 1123 nouveau du code civil serait incompréhensible (sur les sanctions V. *infra*, n°s **70 s.**).

7. Un accès privilégié aux utilités d'un bien objet possible de spéculation.

- L'opportunité que le droit de préférence permet à son titulaire de saisir plus facilement que d'autres, c'est l'accès aux utilités d'un bien. Cet accès prend presque toujours la forme de son acquisition. Il est tout de même remarquable que la jurisprudence n'ait jamais révélé d'autres utilisations du pacte que celle-ci. Et il est peu probable que ce soit le cas à l'avenir. Deux raisons l'expliquent. Tout d'abord, préférer le bénéficiaire n'a de sens que s'il est mis en concurrence. Or il n'y a de concurrence qu'au regard de ce qui présente une certaine rareté, à savoir précisément non pas une prestation mais un bien. Et cette concurrence est d'autant plus vive, et la préférence d'autant plus utile, que le bien en cause est un capital dont la valeur est vouée à croître et qui pour cette raison est susceptible de spéculation. Il n'est donc pas surprenant que les pactes jouent en pratique à l'égard de biens tels que des immeubles, des actions, des œuvres d'art ou encore des fonds de commerce (V. *infra*, n°s **30 s.**). Ensuite, la concurrence n'est possible et la préférence ne peut la résoudre que si le bénéficiaire est en mesure d'offrir en contrepartie au promettant la même chose que ses concurrents, ce que seule garantit une contrepartie monétaire. Vente et cessions onéreuses de droits constituent ainsi le domaine privilégié, quasi-exclusif, du pacte de préférence. Parce qu'il peut faire l'objet d'une concurrence comparable, le bail peut exceptionnellement donner prise à un pacte de préférence. Cela n'est pas surprenant, s'agissant du bail commercial en raison de la « propriété commerciale » qui y est attachée. En présence d'un bail civil, la chose pourrait surprendre davantage si l'on ne gardait à l'esprit que la rareté du bien loué, et le caractère monétaire des loyers peuvent favoriser un concours de candidats preneurs que la préférence permet utilement de dépasser. L'hypothèse demeure néanmoins très marginale (Civ. 1^{re}, 10 juill. 2002, n° 00-13.669, Bull. civ. I, n° 192. – Civ. 3^e, 9 juin 1993, n° 91-10.653. – Civ. 3^e, 9 janv. 1991, n° 89-17.321. – Civ. 3^e, 13 mars 1979, n° 77-15.031, Bull. civ. III, n° 63).

8. Une prérogative au croisement du droit des biens et du droit des contrats.

- Lorsqu'ils étudient la version légale du droit de préférence – le droit de préemption – les auteurs insistent sur son caractère exorbitant. Ils dénoncent, selon la perspective adoptée, une atteinte au libre choix du cocontractant (par ex. : P.-H. ANTONMATTÉI et J. RAYNARD, *op. cit.* [*supra*, n° **5**], n° 101. – Ch. LARROUMET, Les obligations, Le contrat, t. 3, 6^e éd., 2007, 1^{re} partie : Conditions de formation, Economica, n° 133) ou une atteinte à la libre disposition de ses biens (C. SAINT-ALARY-HOUIN, Le droit de préemption, *op. cit.*, n°s 316 s.). Ces réactions montrent que la préférence est de nature à affecter deux libertés fondamentales. Cela reste vrai lorsque cette préférence est accordée par contrat. En effet, pour le promettant, la liberté de conclure le contrat qu'il juge opportun sur son bien, avec la personne de son choix, est fondée sur son droit fondamental de propriété (sur le lien entre liberté de disposer et liberté contractuelle, V. not. Civ. 1^{re}, 13 déc. 2005, n° 04-13.772, RTD civ. 2006. 557, obs. B. Fages ; RLDC 2007, n° 34, p. 61, note G. Pillet). Le régime du pacte de préférence est donc naturellement influencé par la nécessité d'articuler ces deux libertés fondamentales. Il est notamment indispensable que la préférence puisse jouer sans que la liberté du propriétaire ne soit excessivement atteinte. Cela devrait en principe

interdire l'exercice du droit de préférence sans égard pour la valeur de la chose (V. *infra*, n° 42), voire son exercice à des fins spéculatives (V. *infra*, n°s 68 et 69). Plus généralement, le risque est que droit des biens et des contrats se renvoient la responsabilité de résoudre les difficultés rencontrées, créant un « angle mort » dans l'analyse. Cela a pu contribuer aux difficultés rencontrées pour donner au pacte sa pleine efficacité (V. *infra*, n°s 20 et 81).

❖ Jurisprudence

Les négociations précontractuelles

- Cass. Com., 26 novembre 2003, n°00-10.243 et n°00-10.949, Bull. civ. IV, 186

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE, FINANCIERE ET ECONOMIQUE, a rendu l'arrêt suivant :

Donne acte aux consorts X... et à M. et Mme Y... de ce qu'ils se sont désistés de leur pourvoi n° B 00-10.949 en tant que dirigé contre la société Stuck, la société Les Complices et M. Z... ;

Joint les pourvois n° J 00-10.243, formé par la société Alain Manoukian, et n° B 00-10.949, formé par les consorts X..., M. et Mme Y..., qui attaquent le même arrêt ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 29 octobre 1999), que la société Alain Manoukian a engagé avec les consorts X... et Y... (les consorts X...), actionnaires de la société Stuck, des négociations en vue de la cession des actions composant le capital de cette société ; que les pourparlers entrepris au printemps de l'année 1997 ont, à l'issue de plusieurs rencontres et de divers échanges de courriers, conduit à l'établissement, le 24 septembre 1997, d'un projet d'accord stipulant notamment plusieurs conditions suspensives qui devaient être réalisées avant le 10 octobre de la même année, date ultérieurement reportée au 31 octobre ; qu'après de nouvelles discussions, la société Alain Manoukian a, le 16 octobre 1997, accepté les demandes de modification formulées par les cédants et proposé de reporter la date limite de réalisation des conditions au 15 novembre 1997 ; que les consorts X... n'ayant formulé aucune observation, un nouveau projet de cession leur a été adressé le 13 novembre 1997 ; que le 24 novembre, la société Alain Manoukian a appris que les consorts X... avaient, le 10 novembre, consenti à la société Les complices une promesse de cession des actions de la société Stuck ; que la société Alain Manoukian a demandé que les consorts X... et la société Les complices soient condamnés à réparer le préjudice résultant de la rupture fautive des pourparlers ;

Sur le moyen unique du pourvoi formé par les consorts X..., pris en ses deux branches :

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt de les avoir condamnés à payer à la société Alain Manoukian la somme de 400 000 francs à titre de dommages-intérêts alors, selon le moyen :

1 / que la liberté contractuelle implique celle de rompre les pourparlers, liberté qui n'est limitée que par l'abus du droit de rompre qui est une faute caractérisée par le fait de tromper la

confiance du partenaire ; que la cour d'appel, qui n'a relevé aucun élément à la charge du cédant de nature à caractériser un tel comportement, contraire à la bonne foi contractuelle, a privé sa décision de toute base légale au regard des articles 1382 et 1383 du Code civil ;

2 / que celui qui prend l'initiative de pourparlers en établissant une proposition d'achat de la totalité des actions d'une société, soumise à plusieurs conditions suspensives affectées d'un délai de réalisation, et qui ne manifeste aucune diligence pour la réalisation de ces conditions, ne saurait imputer à faute la rupture par son partenaire des pourparlers, après l'expiration de ce délai, de sorte que la cour d'appel, en statuant comme elle l'a fait, a violé les articles 1382 et 1383 du Code civil ;

Mais attendu, d'une part, qu'après avoir relevé, d'un côté, que les parties étaient parvenues à un projet d'accord aplanissant la plupart des difficultés et que la société Alain Manoukian était en droit de penser que les consorts X... étaient toujours disposés à lui céder leurs actions et, d'un autre côté, que les actionnaires de la société Stuck avaient, à la même époque, conduit des négociations parallèles avec la société Les complices et conclu avec cette dernière un accord dont ils n'avaient informé la société Alain Manoukian que quatorze jours après la signature de celui-ci, tout en continuant à lui laisser croire que seule l'absence de l'expert-comptable de la société retardait la signature du protocole, la cour d'appel a retenu que les consorts X... avaient ainsi rompu unilatéralement et avec mauvaise foi des pourparlers qu'ils n'avaient jamais paru abandonner et que la société Alain Manoukian poursuivait normalement ; qu'en l'état de ces constatations et appréciations, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ;

Et attendu, d'autre part, que la cour d'appel ayant relevé, par un motif non critiqué, que les parties avaient, d'un commun accord, prorogé la date de réalisation des conditions suspensives, le moyen pris de la circonstance que la rupture des pourparlers aurait été postérieure à cette date est inopérant ;

D'où il suit que le moyen ne peut être accueilli en aucune de ses branches ;

Sur le premier moyen du pourvoi formé par la société Alain Manoukian :

Attendu que la société Alain Manoukian fait grief à l'arrêt d'avoir limité à 400 000 francs la condamnation à dommages-intérêts prononcée à l'encontre des consorts X... alors, selon le moyen, que celui qui rompt brutalement des pourparlers relatifs à la cession des actions d'une société exploitant un fonds de commerce doit indemniser la victime de cette rupture de la perte de la chance qu'avait cette dernière d'obtenir les gains espérés tirés de l'exploitation dudit fonds de commerce en cas de conclusion du contrat ; qu'il importe peu que les parties ne soient parvenues à aucun accord ferme et définitif ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que les consorts X... avaient engagé leur responsabilité délictuelle envers la société Alain Manoukian en rompant unilatéralement, brutalement et avec mauvaise foi les pourparlers qui avaient eu lieu entre eux au sujet de la cession des actions de la société Stuck exploitant un fonds de commerce dans le centre commercial Belle Epine ; qu'en estimant néanmoins que le préjudice subi par la société Alain Manoukian ne pouvait correspondre, du seul fait de l'absence d'accord ferme et définitif, à la perte de la chance qu'avait cette société d'obtenir les gains qu'elle pouvait espérer tirer de l'exploitation du fonds de commerce et en limitant la réparation du préjudice subi par la société Alain Manoukian aux frais occasionnés par la négociation et aux études préalables qu'elle avait engagées, la cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

Mais attendu que les circonstances constitutives d'une faute commise dans l'exercice du droit de rupture unilatérale des pourparlers précontractuels ne sont pas la cause du préjudice consistant dans la perte d'une chance de réaliser les gains que permettait d'espérer la conclusion du contrat ;

Attendu que la cour d'appel a décidé à bon droit qu'en l'absence d'accord ferme et définitif, le préjudice subi par la société Alain Manoukian n'incluait que les frais occasionnés par la négociation et les études préalables auxquelles elle avait fait procéder et non les gains qu'elle pouvait, en cas de conclusion du contrat, espérer tirer de l'exploitation du fonds de commerce ni même la perte d'une chance d'obtenir ces gains ; que le moyen n'est pas fondé ;

Et sur le second moyen du même pourvoi :

Attendu que la société Alain Manoukian fait encore grief à l'arrêt d'avoir mis hors de cause la société Les Complices alors, selon le moyen, que le seul fait pour l'acquéreur de garantir par avance le vendeur de toute indemnité en cas de rupture des pourparlers auxquels ce dernier aurait pu se livrer avec un tiers antérieurement constitue une faute dont l'acquéreur doit réparation envers la victime de la rupture des pourparlers dès lors qu'une telle garantie constitue pour le vendeur, et pour le profit de l'acquéreur, une incitation à rompre brutalement des pourparlers, fussent-ils sur le point d'aboutir, sans risque pour lui ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté qu'aux termes de la convention de cession liant les consorts X... à la société Les Complices, celle-ci s'était engagée à garantir les vendeurs de toute indemnité que ceux-ci seraient éventuellement amenés à verser à un tiers pour rupture abusive des pourparlers ; qu'en considérant néanmoins que la société Les Complices, dont les juges du fond ont constaté qu'elle avait profité des manoeuvres déloyales commises par les consorts X... à l'encontre de la société Alain Manoukian, n'avait commis aucune faute envers la société Alain Manoukian, victime de la rupture brutale des pourparlers qu'elle avait engagés avec les consorts X..., peu important qu'il n'ait pas été démontré que la société Les Complices avait eu connaissance de l'état d'avancement de ces pourparlers, la cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

Mais attendu que le simple fait de contracter, même en connaissance de cause, avec une personne ayant engagé des pourparlers avec un tiers ne constitue pas, en lui-même et sauf s'il est dicté par l'intention de nuire ou s'accompagne de manoeuvres frauduleuses, une faute de nature à engager la responsabilité de son auteur ;

Attendu qu'ayant relevé que la clause de garantie insérée dans la promesse de cession ne suffisait pas à établir que la société Les Complices avait usé de procédés déloyaux pour obtenir la cession des actions composant le capital de la société Stuck, ni même qu'elle avait une connaissance exacte de l'état d'avancement des négociations poursuivies entre la société Alain Manoukian et les cédants et du manque de loyauté de ceux-ci à l'égard de celle-là, la cour d'appel a exactement décidé que cette société n'avait pas engagé sa responsabilité à l'égard de la société Alain Manoukian, peu important qu'elle ait en définitive profité des manoeuvres déloyales des consorts X... ; que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Laisse à chaque partie la charge de ses dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-six novembre deux mille trois.

- Cass. Com, 10 janvier 2012, n°10-26. 149

LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le 5 mai 2007, M. X... et Mme Y... ont signé un compromis de vente portant sur l'acquisition d'un appartement au prix de 350 000 euros, sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt ; que, par lettre du 4 juin 2007, la société Lyonnaise de banque (la banque), leur a donné un "accord de principe sous les réserves d'usage" pour un prêt de 335 000 euros, subordonnant son accord, notamment, à l'obtention par Mme Y... d'un contrat de travail à durée indéterminée, ce dont il a été justifié le 11 juin 2007 ; que, le 23 juin 2007, la banque a notifié son refus d'octroyer le prêt sollicité en invoquant un taux d'endettement excessif ; que M. X... et Mme Y... ont assigné la banque en responsabilité et demandé la réparation de leurs préjudices ;

Attendu que pour condamner la banque à payer à M. X... et Mme Y... une certaine somme, l'arrêt retient qu'en formulant un accord de principe "sous les réserves d'usage", pour un prêt dont le montant, la durée, le taux, les frais de dossier sont spécifiés, la banque s'est engagée à formuler une offre conforme à ces éléments et qu'elle était tenue de poursuivre, de bonne foi, la négociation sur les autres éléments accessoires, nécessaires à la formulation de la convention de prêt ; qu'il retient encore que la banque n'a pas respecté cette obligation en mettant fin aux discussions au motif, fallacieux, d'un taux d'endettement trop élevé ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors qu'un accord de principe donné par une banque «sous les réserves d'usage» implique nécessairement que les conditions définitives de l'octroi de son concours restent à définir et oblige seulement celle-ci à poursuivre, de bonne foi, les négociations en cours, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il a rejeté les demandes en paiement de dommages-intérêts formées au titre du retard dans la régularisation du compromis et de la mauvaise foi, l'arrêt rendu le 16 septembre 2010, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, sur les autres points, 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 d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Pacte de préférence

- Cass. Civ 1^{ère}, 6 juin 2001, n°98-20.673, Bull. civ. I, 166

Attendu que, le 18 février 1985, M. de Y..., président-directeur général de la société L'Assurance universelle, a adressé à M. X..., avec qui il réalisait certaines opérations en co-courtage, une lettre précisant que " pour ce qui concerne les contrats que nous assurons en commun, j'ai noté votre accord pour nous laisser une priorité de reprise si d'aventure vous décidiez un jour de ne plus intervenir " ; qu'à cela, M. X... a répondu, le 1er mars suivant, " je vous confirme mon accord pour vous laisser une priorité de reprise sur les contrats que nous assurons en commun dans le cas d'une cessation d'activité " ; qu'en vertu d'un protocole d'accord du 31 mai 1994, M. X... a cédé ses actions dans la société Cabinet X... à la société de courtage Sega, l'évaluation de ces actions étant établie en fonction du chiffre d'affaires réalisé au 31 décembre 1993 ; que, par une lettre du 3 mai 1994, L'Assurance universelle a rappelé au Cabinet X... la priorité de reprise qui lui avait été consentie et qu'elle envisageait de faire valoir, à la suite de quoi elle a formulé certaines propositions le 20 juillet suivant ; que le droit de priorité n'ayant finalement pas été exercé et l'accord avec la société Sega s'étant réalisé après un avenant ayant exclu de la base d'évaluation des actions cédées le chiffre d'affaires réalisé par le Cabinet X... avec L'Assurance universelle, M. X... a assigné cette société pour faire prononcer la nullité de la clause de reprise, faire juger fautive l'opposition de L'Assurance universelle à la cession des contrats de courtage à la société Sega et la condamner à l'indemniser du préjudice causé du fait de la réduction du prix de la cession ; que l'arrêt confirmatif attaqué (Paris, 10 juin 1998) l'a débouté de toutes ses demandes ;

Sur le premier moyen, pris en ses trois branches :

Attendu, d'abord, qu'il n'est pas dans la nature du pacte de préférence de prédéterminer le prix du contrat envisagé et qui ne sera conclu, ultérieurement, que s'il advient que le promettant en décide ainsi ; que c'est donc à bon droit que, par motifs propres et adoptés, l'arrêt retient la validité de la clause après avoir relevé que M. X... conservait, pour l'exécution de celle-ci, la liberté de fixer les conditions de la cession envisagée et d'en déterminer le prix ; qu'ensuite, la cour d'appel, saisie d'une demande d'annulation de la clause de préférence fondée sur ce qu'elle ne comportait pas de délai et qui a justement rappelé que la stipulation d'un délai n'est pas une condition de validité du pacte de préférence, n'avait pas à s'interroger sur une éventuelle caducité de celui-ci ; qu'enfin, c'est souverainement que les juges du fond, qui n'avaient pas à entrer dans le détail de l'argumentation développée devant eux, ont estimé que la preuve de la renonciation alléguée par M. X... n'était pas rapportée ; que le moyen n'est donc fondé en aucune de ses branches ;

Sur le deuxième moyen, pris en ses deux branches :

Attendu que la première branche est rendue inopérante par l'effet du rejet du premier moyen ; qu'ensuite, ayant, par motifs propres et adoptés, relevé, outre le fait que M. X... avait commis une faute en signant la promesse de cession à la société Sega sans avoir fait préalablement d'offre à la société L'Assurance universelle, que le pacte de préférence ne conférait à celle-ci aucun moyen de contrainte, hormis le droit pour elle de répondre en priorité à l'offre de contracter formulée par le promettant aux conditions fixées par lui, la cour d'appel a, par ces motifs, légalement justifié sa décision de ne retenir aucune faute à la charge de L'Assurance universelle pour avoir invoqué son droit de priorité ; que le moyen ne peut donc être accueilli ;

Et, sur le troisième moyen :

Attendu qu'ayant relevé l'inanité de l'argumentation développée par le demandeur, notamment

en ce qu'il prétendait que la clause de préférence mettait son bénéficiaire en position, à son seul gré, de décider d'acquiescer ou de s'opposer à toute cession, ce à quoi le premier juge avait très clairement répondu, la cour d'appel a pu estimer que M. X... avait, en formant un appel fondé sur des moyens identiques à ceux soulevés devant le premier juge et pertinemment rejetés par celui-ci, fait dégénérer en abus son droit d'appel ; que le moyen n'est donc pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

- Civ 3^{ème}, 22 septembre 2004, n°02-21.441, Bull. civ. III, 157

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIEME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1583 du Code civil ;

Attendu que la vente est parfaite entre les parties, et 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, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nancy, 8 octobre 2002), que les consorts X... ont, par acte du 28 juin 1980, procédé au partage de l'indivision ouverte par les décès de leurs père et mère, ledit acte contenant un pacte de préférence au profit de chacun des co-héritiers en cas de vente d'un bien reçu au terme du partage ; que M. Daniel X... a notifié à ses frères et soeurs les modalités d'une vente projetée portant sur un fonds de commerce et des biens immobiliers, le 13 octobre 1999 ;

que Mme Thérèse X... et Mme Chantal X... ont toutes deux notifié à leur frère, le 10 novembre 1999, leur volonté d'exercer leur droit de préférence, puis l'une d'elles a refusé de se présenter chez le notaire afin de réitérer l'acte authentique alors que toutes deux, se prévalant du pacte de préférence, introduisaient une instance afin d'obtenir la désignation d'un expert et tendant à la réparation du préjudice résultant du défaut de conformité des lieux par rapport aux normes de sécurité ;

Attendu que pour rejeter leurs demandes, l'arrêt retient que l'offre n'a pas été réellement acceptée par les bénéficiaires et en particulier par Mme Chantal X... et que, l'absence de rencontre de l'acceptation et de l'offre était attestée par les instances judiciaires introduites par Mmes Thérèse et Chantal X..., visant à obtenir une négociation et une modification des termes du contrat ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'acceptation de l'offre de vente formulée en exécution d'un pacte de préférence vaut vente, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 8 octobre 2002, entre les parties, par la cour d'appel de Nancy ;

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 Reims ;

Condamne les époux Daniel X... et les consorts Fabrice et Maryline Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, rejette la demande des époux Daniel X... et des consorts Fabrice et Maryline Y..., les condamne, ensemble, à payer aux consorts Chantal X..., épouse Y... et Thérèse X..., ensemble, la somme de 1 900 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de Cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-deux septembre deux mille quatre.

- Cass. Com, 5 janvier 2016, n°14-19.584

LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 17 avril 2014) et les productions, que M. X..., Mme Y... épouse X... (M. et Mme X...) et la société Financière Coudekerque, qui détenaient la majorité des actions composant le capital de la société par actions simplifiée Coudekerque distribution, devenue Comalim, (la société Comalim), exploitant un hypermarché sous l'enseigne Leclerc dans des locaux appartenant à la SCI Verhaege et Leroy (le bailleur), ont, le 20 octobre 1994, conclu avec M. Z..., la société SDH et la société Soridis, actionnaires minoritaires de la société Comalim et membres du Mouvement E. Leclerc (les actionnaires minoritaires) un pacte de préférence conférant un droit de priorité de rachat en cas de vente des titres de la société Comalim par l'un des signataires, le prix étant fixé, à défaut d'accord amiable, à dire d'expert ; que, le 28 août 2007, le bailleur a donné congé à la société Comalim ; que, le 31 août 2007, M. et Mme X... et la société Financière Coudekerque ont conclu avec la société ITM Alimentaire Nord, sous condition suspensive, une promesse de cession des titres de la société Comalim au prix de 7 500 000 euros, le cessionnaire déclarant faire son affaire personnelle de la situation issue de la résiliation du bail ; que, les cédants ayant notifié leur offre préalable aux actionnaires minoritaires, ceux-ci ont refusé le prix convenu et deux experts ont été désignés par les parties, un troisième l'étant par le président du tribunal de commerce ; que, cette procédure étant en cours, un protocole transactionnel a été conclu le 11 juillet 2008 entre le bailleur et la société Comalim, par lequel il était mis fin au bail moyennant une indemnité d'éviction de 7 400 000 euros ; que la société ITM Alimentaire Nord, repreneur des locaux, a versé au bailleur un droit d'entrée de 7 500 000 euros et a retiré son offre d'acquisition des actions de la société Comalim ; qu'estimant que ce protocole transactionnel avait été conclu en fraude du pacte de préférence, les actionnaires minoritaires

et la Société coopérative du département de l'Artois (la société Scapartois) ont assigné en indemnisation et en annulation du protocole M. et Mme X... ainsi que la société Financière Coudekerque, qui ont reconventionnellement demandé l'annulation du pacte de préférence pour indétermination du prix ;

Attendu que les actionnaires minoritaires et la société Scapartois font grief à l'arrêt d'annuler le pacte de préférence alors, selon le moyen :

1°/ que la prédétermination du prix du contrat de vente envisagé ne constitue pas une condition de validité du pacte de préférence ; que la nullité d'une clause, contenue dans un pacte de préférence, fixant les modalités de détermination du prix de la vente envisagée n'affecte pas la validité du pacte lui-même ; qu'en considérant que la nullité de la clause fixant les modalités de détermination du prix entraînait nécessairement celle du pacte de préférence en son entier, la cour d'appel a violé, par fausse application, l'article 1591 du code civil ;

2°/ que la nullité d'une clause d'un contrat n'entraîne la nullité du contrat lui-même que si la stipulation exprimée par cette clause apparaît comme une condition dont les parties ont entendu faire dépendre l'existence de l'obligation ; qu'en considérant que la nullité de la clause fixant les modalités de détermination du prix entraînait celle du pacte de préférence en son entier, sans constater que cette clause avait été la cause impulsive et déterminante de la conclusion, par M. et Mme X..., du pacte de préférence, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil ;

3°/ que, comme le faisaient valoir les actionnaires minoritaires et la société Scapartois, les termes du pacte de préférence du 20 octobre 1994 avaient été repris dans les statuts de la société Coudekerque distribution ; qu'en relevant, pour juger que les dispositions de l'article 1843-4 du code civil n'avaient pas vocation à s'appliquer, que la cession prévue par le pacte de préférence ne constituait pas un cas de cession imposée au cédant par les dispositions légales ou par les statuts, la cour d'appel a dénaturé les statuts de la société et violé l'article 1134 du code civil ;

4°/ que l'article 1843-4 du code civil, qui vise « tous les cas où est prévu e la cession des droits d'un associé », s'applique à l'obligation imposée à un associé d'une société de céder en priorité ses actions aux autres associés ; qu'en relevant, pour juger que les dispositions de l'article 1843-4 du code civil n'avaient pas vocation à s'appliquer, que la cession prévue par le pacte de préférence ne constituait pas un cas de cession imposée au cédant par les dispositions légales ou par les statuts, la cour d'appel a violé l'article susvisé dans sa rédaction applicable au litige ;

5°/ que les dispositions d'ordre public de l'article 1843-4 du code civil ne peuvent être écartées par les parties ; qu'en considérant que l'application de ces dispositions devait être considérée comme ayant été nécessairement exclue par les parties, la cour d'appel a violé l'article susvisé ;

6°/ que l'article 1843-4 du code civil s'applique dès qu'il y a contestation sur le prix de cession des droits sociaux d'un associé ; que le désaccord exprimé par les bénéficiaires sur le prix de vente proposé par les cédants dans leur offre du 21 septembre 2007 et l'annulation de la clause relative aux modalités de détermination du prix ont fait nécessairement apparaître une contestation relative au prix de cession ; qu'en estimant, malgré l'existence d'une contestation, que l'article 1843-4 du code civil n'avait pas vocation à s'appliquer à titre subsidiaire, la cour d'appel a violé cet article ;

7°/ que le pacte de préférence n'est pas un contrat de vente ; qu'en particulier, contrairement au contrat de vente, le prix n'est pas un élément essentiel du pacte de préférence ; qu'en relevant, pour estimer que la nullité du pacte était absolue et qu'aucune confirmation ne pouvait être déduite de la mise en oeuvre, par M. et Mme X..., de la procédure d'évaluation prévue par le pacte, que le défaut de détermination du prix portait atteinte à un élément essentiel du contrat de vente, la cour d'appel a violé, par fausse application, l'article 1591 du code civil ;

Mais attendu, en premier lieu, que l'arrêt constate que le pacte prévoyait qu'à défaut d'accord sur le prix, le cédant devrait seulement indiquer le nombre d'actions dont la cession était envisagée et le nom de l'expert qu'il désignait ; qu'ayant relevé qu'aucune négociation n'est intervenue entre les parties après la notification du prix de cession par M. et Mme X... aux autres signataires, il retient que le cédant était ainsi définitivement engagé par l'offre de vente et devait se soumettre au prix déterminé par l'expertise et que les parties entendaient seulement fixer celui-ci par intervention de tiers en application de l'article 1592 du code civil ; qu'il relève que les directives données aux tiers évaluateurs pour la fixation du prix étant insuffisamment définies et n'étant pas connues de l'ensemble des parties au jour de la conclusion du pacte, les tiers évaluateurs étaient tenus de faire application de critères qui n'étaient pas déterminés, de sorte que le prix n'était pas déterminable ; qu'il ajoute que la mise en oeuvre par M. et Mme X... de la procédure d'évaluation prévue par le pacte ne pouvait être considérée comme un acte de confirmation de leur part ; que de ces constatations et appréciations, faisant ressortir que le cédant avait perdu, par l'effet de ce contrat, la liberté de déterminer lui-même le prix de la cession, la cour d'appel a exactement déduit que la nullité de la stipulation relative à la fixation du prix affectait la convention en son entier ;

Et attendu, en second lieu, que M. et Mme X... et la société Coudekerque demandaient l'annulation du pacte de préférence, non des dispositions statutaires ; que l'arrêt retient que l'article 1843-4 du code civil n'est applicable qu'au cas de cession imposée au cédant par les dispositions légales ou par les statuts ; qu'en l'état de ce seul motif, abstraction faite de celui, surabondant, critiqué par la cinquième branche, la cour d'appel a statué à bon droit ;

D'où il suit que le moyen, pour partie inopérant, n'est pas fondé pour le surplus ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

❖ Résoudre le cas pratique suivant

Lucien Bramard, directeur de la fameuse *SMEP (Société Montpelliéraine d'élevage de poulet)* est inquiet, le marché de la volaille française est en crise. Le chef d'entreprise se résigne à chercher un repreneur. Gerhard Moeller directeur de la *SMEB (Société Montpelliéraine d'élevage de bœuf)*, qui souhaite justement diversifier ses activités, se montre particulièrement intéressé par cette acquisition. Les deux dirigeants entrent en discussion le 7 octobre 2019. Renouvelant son intérêt pour le rachat de la *SMEP* lors d'une réunion du 10 octobre 2019, M. Moeller en profite pour faire part d'une exigence préalable à la conclusion du contrat, à savoir la nécessité pour M. Bramard d'opérer une remise à neuf de l'ensemble des cages accueillant les volatiles (le coût des réparations avoisine les 20 000 €). M. Bramard accepte immédiatement, la date de début des travaux étant fixée au 30 octobre 2019. Sans nouvelles du futur repreneur depuis plusieurs semaines, c'est avec stupeur que M. Bramard prend connaissance le 5 novembre 2019 d'un courriel de M. Moeller l'informant que la vente n'aurait pas lieu, ce dernier ayant finalement opté pour le rachat de la *SGEP (Société Gardoise d'élevage de poulet)* appartenant à son concurrent Raymond Pelletier, le 20 octobre 2019.

Par ailleurs, Ieveni Setine (directeur de la *SMEM / Société Montpelliéraine d'élevage de mouton*), intéressé lui-aussi par le rachat de la prestigieuse *SMEP*, contacte à son tour Lucien Bramard. Refroidi par l'échec des précédentes négociations, ce dernier décide en concertation avec son bras droit M. Slimane, de se réserver un temps de réflexion. Un pacte de préférence est néanmoins établi entre les parties, portant une éventuelle future vente de la *SMEP*. Plusieurs mois ont passé lorsque M. Locktar, PDG de la *Société « Les aigles de Kheops »* se présente au siège social de la *SMEP* avec une offre d'achat faramineuse avoisinant les 5 millions €, dépassant largement les attentes initiales de M. Bramard (la valeur de la *SMEP* ayant été fixée à près de 3 millions €). Lucien est fortement disposé à accepter cette offre.

Il vous expose toutefois ces deux situations en quête de précieux conseils.