



UNIVERSITE DE MONTPELLIER
FACULTE DE DROIT ET DE SCIENCE POLITIQUE

DROIT CIVIL - LICENCE 3EME ANNEE

Groupe A - Année 2019-2020

Cours du Pr. François VIALLA

Equipe pédagogique :
Thomas VIALLA
Volodia MIJUSKOVIC
Quentin BLUCHE

DROIT DES CONTRATS SPECIAUX

Séance 5: LES EFFETS REEL DE LA VENTE

I/ Principe de transfert automatique de la Propriété et des risques

❖ **Référence bibliographique** :

Article 1583 du Code Civil

❖ **Jurisprudence** :

- . Civ.3ième, 27 novembre 1990, n° 89-14.033
- . Civ.1er, 24 janvier 1984, n°82-14.841

II/ Aménagements conventionnels et légaux

❖ Référence bibliographique :

REJET (T.), "Le projet de réforme et les contrats structurellement déséquilibrés"
Recueil Dalloz, 2015 p.1217

Article 1601-1 et suivant du Code Civil

Article 1585 et suivant du Code civil

❖ Jurisprudence :

- . **Civ.3ième, 1 décembre 2010, n° 09-16.126**
- . **Cass. Com, 11 mai 2010, n° 08-21.266**

Cas Pratique :

Lucien BRAMARD, patron de la SMEP (Société Montpelliéraine d'Élevage de Poulet) désire acheter une vingtaine de poulets à son concurrent Raymond PELLETIER, et ce afin de combler une perte subie. Raymond et Lucien s'entendent sur les bêtes à vendre et décident d'un commun accord, que le paiement du prix se fera après le voyage de Monsieur BRAMARD en Jordanie. Peu de temps après, pendant la livraison des bêtes, Raymond PELLETIER, en excès de vitesse, a un accident qui entraîne la mort des poulets commandés. Outre l'excès de vitesse, Monsieur PELLETIER utilisait du matériel mal entretenu. Toutefois, Raymond PELLETIER demande le paiement du prix. Lucien vient vous voir pour conseil. Il souhaiterait connaître les risques qu'il encourt s'il ne paye pas les bêtes et savoir aussi comment assurer une meilleure vente lors de son prochain achat.

Madame AL TAROUK, femme d'affaires et riche héritière d'origine égyptienne, possède plusieurs immeubles commerciaux et mitoyens en ville qui constituent une galerie marchande prisée. Toutefois l'un des terrains centraux de la galerie reste à construire. Madame AL TAROUK habile stratège décide de vendre son terrain à Monsieur JEFFERSON afin qu'il puisse y établir un point de vente de poulets. Une clause du contrat stipule qu'en l'absence de construction et d'exploitation dans les deux ans, la propriété du terrain sera rétrocédée au vendeur initial. À la suite des deux ans, un simple stand mobile de vente de poulets est présent, et ce, la moitié de l'année. Madame AL TAROUK décide de faire valoir la clause au contrat, mais Monsieur JEFFERSON refuse la rétrocession en arguant qu'il ne viole pas la clause en question et qu'il refuse de vendre son terrain. Madame AL TAROUK vous demande conseil.

I/ Principe de transfert automatique de la Propriété et des risques

❖ **Référence bibliographique :**

Article 1583 du Code Civil :

Art. 1583 : Elle 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.

❖ **Jurisprudence :**

Civ.3ième, 27 novembre 1990, n° 89-14.033

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1583 du Code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bastia, 12 janvier 1989), que Mmes Béatrice et Joséphine X... ont signé le 18 juin 1973 un acte authentique de vente d'une parcelle de terre en faveur de M. Y... qui n'a lui-même signé l'acte que le 7 juillet 1981, après le décès des venderesses ; que, se prétendant titulaire de droits indivis sur le bien vendu, M. Jacques X... a assigné M. Y... en nullité de la vente ;

Attendu que pour accueillir cette demande, l'arrêt retient que l'accord des parties ne pouvait être réalisé totalement qu'au moment de la signature de l'acte par l'acquéreur et ne pouvait l'être qu'avec des personnes vivantes ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le consentement des parties à une vente n'est soumis à aucune condition de forme, la cour d'appel, qui n'a pas recherché si l'acquéreur n'avait pas donné son accord avant le décès des venderesses, n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 12 janvier 1989, entre les parties, par la cour d'appel de Bastia ; 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

Civ.1er, 24 janvier 1984, n°82-14.841

SUR LE MOYEN UNIQUE : VU L'ARTICLE 1134 DU CODE CIVIL, ATTENDU QUE, PAR ACTE SOUS SEING PRIVE DU 23 FEVRIER 1978, LES EPOUX X... ONT VENDU AUX EPOUX Y... UN

IMMEUBLE QU'ILS AVAIENT ASSURE, EN 1972, CONTRE LE RISQUE INCENDIE AUPRES DE LA CAISSE REGIONALE D'ASSURANCE MUTUELLE AGRICOLE DE LA CORREZE (CRAMA) ;

QUE CET ACTE DEVAIT ETRE REITERE DEVANT NOTAIRE AVANT LE 25 MAI 1978, LES ACQUEREURS N'EURENT POSSESSION ET JOUISSANCE QUE DU JOUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE ;

QUE L'IMMEUBLE A ETE DETRUIT PAR UN INCENDIE LE 4 MARS 1978, ALORS QUE LES EPOUX Y... S'Y ETAIENT DEJA INSTALLES AVANT REITERATION DE L'ACTE, ET AVAIENT SOUSCRIT UNE POLICE INCENDIE AUPRES D'UN AUTRE ASSUREUR, LA MUTUELLE ASSURANCE ARTISANALE DE FRANCE (MAAF), QUI LES A INDEMNISES ET QU'ILS ONT SUBROGEE DANS LEURS DROITS ;

ATTENDU QUE, POUR ACCUEILLIR LE RECOURS DE LA MAAF DIRIGE CONTRE LA CRAMA SUR LE FONDEMENT DES ARTICLES L 121-4 ET L 121-10 DU CODE DES ASSURANCES, ET POUR REJETER LE MOYEN QUE LA CRAMA TIRAIT DE CE QUE LES EPOUX Y... N'ETAIENT, LORS DE L'INCENDIE, QUE DES OCCUPANTS PRECAIRES DES LOCAUX, NE BENEFICIANT PAS DE SA GARANTIE, LA COUR D'APPEL A ESTIME QUE LA CLAUSE DIFFERANT LA DATE DE L'ENTREE EN JOUISSANCE DES ACQUEREURS ETAIT AMBIGUE ET L'A INTERPRETEE, EN SE FONDANT SUR L'ARTICLE 1583 DU CODE CIVIL, COMME NE FAISANT PAS OBSTACLE AU TRANSFERT IMMEDIAT DE LA PROPRIETE AUX EPOUX Y..., DES L'ACTE DU 23 FEVRIER 1978, QUI CONSTATAIT L'ACCORD DEFINITIF DES PARTIES SUR LA CHOSE ET SUR LE PRIX DE LA CHOSE VENDUE ;

ATTENDU QU'EN SE DETERMINANT AINSI, ALORS QUE LES PARTIES CONTRACTANTES PEUVENT LIBREMENT DEROGER AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 1583 PRECITE, QUI N'EST PAS D'ORDRE PUBLIC, ET QUE LA CLAUSE INVOQUEE PAR LA CRAMA, INTITULEE "PROPRIETE ET JOUISSANCE", STIPULAIT QUE LES EPOUX Y... "SERONT PROPRIETAIRES DES BIENS VENDUS AU MOYEN DE L'ACTE AUTHENTIQUE QUI REITERERA LES PRESENTES CONVENTIONS ET ILS EN PRENDRONT POSSESSION ET JOUISSANCE A COMPTER DU MEME JOUR", LES VENDEURS LES AUTORISANT TOUTEFOIS A OCCUPER DES A PRESENT, "A TITRE PRECAIRE", LES IMMEUBLES VENDUS, LA COUR D'APPEL EN A DENATURE LES TERMES CLAIRS ET PRECIS, D'OU IL RESSORTAIT QUE, LES EPOUX Y... N'AYANT PAS ENCORE ACQUIS LA PROPRIETE DE CE BIEN LORS DU SINISTRE, LA GARANTIE DE LA CRAMA NE LEUR ETAIT PAS DUE ;

QU'ELLE A AINSI VIOLE LE TEXTE SUSVISE ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE L'ARRET RENDU LE 7 JUIN 1982, ENTRE LES PARTIES, PAR LA COUR D'APPEL DE LIMOGES ;

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 RIOM, A CE DESIGNEE PAR DELIBERATION SPECIALE PRISE EN LA CHAMBRE DU CONSEIL ;

. **Civ.1er, 19 novembre 1991,n° 90-15.731**

Sur le moyen unique, pris en ses deux branches :

Attendu, selon les énonciations des juges du fond, que M. X... a formé opposition à une ordonnance lui enjoignant de payer aux éditions Rombaldi la somme de 2 126,43 francs, correspondant à une commande de livres, au motif qu'il n'aurait jamais reçu ces derniers ; que le jugement attaqué (tribunal d'instance de Nantes, 17 décembre 1985) l'a débouté de son opposition et l'a condamné à régler la somme réclamée ;

Attendu que M. X... fait grief au jugement d'avoir ainsi statué, alors, selon le moyen,

d'une part, qu'en se bornant à énoncer " que l'exécution du contrat a été rapportée ", le Tribunal n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ; et alors, d'autre part, que s'il résulte des constatations dudit jugement que les livres, dont le paiement est réclamé, ont bien été expédiés par les éditions Rombaldi, le Tribunal n'a pas constaté, en revanche, que ces livres avaient été effectivement reçus par M. X..., de telle sorte que sa décision n'est pas légalement justifiée au regard des articles 1134 et suivants du Code civil ;

Mais attendu que le Tribunal a relevé que la commande de livres avait été passée le 31 mai 1983 et que les éditions Rombaldi avaient justifié de leur envoi par la production du bordereau d'expédition des ouvrages par les messageries Sernam, de telle sorte que la preuve de l'exécution du contrat avait été rapportée ; que les risques devant être supportés par l'acheteur, destinataire de la marchandise, le Tribunal a estimé à bon droit qu'il devait régler la somme réclamée ; que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :
REJETTE le pourvoi

II/ Aménagements conventionnels et légaux

❖ Référence bibliographique :

REVET (T.), "Le projet de réforme et les contrats structurellement déséquilibrés"
Recueil Dalloz, 2015 p.1217

6 - À la veille de l'avènement d'un nouveau droit commun du contrat (en tout cas d'un droit commun rénové), force est donc de constater qu'une partie importante des contrats conclus et exécutés au sein du système juridique français ne sont pas reçus par le droit commun dans ce qui fait leur spécificité, par-delà les éléments qu'ils partagent avec toutes les espèces de contrats.

La réforme projetée du droit des contrats se propose de mettre fin à cette carence en faisant remonter dans le droit commun la problématique des contrats structurellement déséquilibrés.

Ce choix est-il fondé (I) ? Quelle en est l'ampleur (II) ? Quelle pourrait en être la portée (III) ?

I - Faut-il intégrer les contrats structurellement déséquilibrés dans le droit commun ?

7 - Contre l'intégration des contrats structurellement déséquilibrés dans le droit commun du contrat, on pourrait d'abord faire valoir que le régime de ces contrats est dérogatoire à ce droit, lequel suppose que le contenu du contrat soit déterminé par les deux parties. Les différents régimes, législatifs pour l'essentiel, des contrats structurellement déséquilibrés, participeraient donc exclusivement du droit spécial des contrats, précisément à même d'accueillir les règles dérogatoires au droit commun.

Sur cette base se dévoile le motif essentiel d'une opposition à la réception des contrats structurellement déséquilibrés par le droit commun : s'il devait en être ainsi, la conception du contrat qui fonde le droit commun, et que celui-ci véhicule, serait remise en cause en des traits essentiels puisqu'il faudrait admettre que la figure référentielle du contrat puisse s'entendre de l'acte dont le contenu n'a pas été déterminé par les deux contractants ; le rôle de la volonté commune comme ciment de la notion fondamentale de contrat ne pourrait que s'en trouver altéré, ce qui fragiliserait immanquablement la théorie générale puisque la compréhension du contrat qui la fonde est entièrement fédérée par une articulation étroite et intense entre consentement et acte contractuel.

Le droit commun du contrat devrait donc s'en tenir aux contrats qui répondent entièrement à la conception consensualiste de cet acte ; les atténuations apportées à tel ou tel trait que le consensualisme imprime au contrat relèveraient du seul droit spécial.

8 - À mon sens, les objections qui viennent d'être indiquées prouvent trop ou trop peu. Soit les contrats structurellement déséquilibrés sont de véritables contrats, bien qu'ils se démarquent, sous des traits non négligeables, de la figure référentielle du contrat qui s'est imposée au début du XIXe siècle : dans ce cas, comment le droit commun pourrait-il ne pas les recevoir alors qu'ils concernent un nombre considérable de relations particulières ? Soit les contrats structurellement déséquilibrés sont par trop différents de la conception du contrat qui fonde la théorie générale, y compris au début du XXIe siècle, et il faut cesser de les soumettre en quoi que ce soit au droit commun des contrats. Mais un tel débat a déjà eu lieu et a déjà été tranché, au début du XXe siècle : bien que se distinguant par des aspects non secondaires de la figure traditionnelle de l'acte contractuel, les contrats structurellement déséquilibrés ne sont pas moins de véritables contrats, pour la raison, décisive, qu'ils n'existent comme acte juridique que par l'effet d'un accord de volontés relatif à un projet prescriptif déterminé modifiant la situation juridique des personnes qui y adhèrent. Le cœur de l'acte contractuel est dans l'auto-assujettissement de personnes capables par leur commune adhésion au même projet normatif. Cette conception fédère tous les actes contractuels, que leur contenu soit l'oeuvre de tous les contractants ou qu'il ne soit déterminé que par l'un d'eux. Elle manifeste la persistance du consensualisme, malgré le développement considérable des contrats structurellement déséquilibrés. Elle justifie donc que ces contrats intègrent le droit commun puisqu'elle établit que ces actes ont bien une nature contractuelle.

Encore cette intégration ne peut-elle avoir lieu qu'avec la réception, par le droit commun, des traits de régime propres au type de contrats dont s'agit, de la même façon qu'il a toujours existé, au sein du même droit, des dispositions propres aux contrats synallagmatiques, aux contrats à titre onéreux, etc. Le droit commun réunit les dispositions qui, soit sont communes à tous les contrats (ainsi, le consentement, la capacité, l'objet, la cause), soit sont communes à des sous-catégories de contrats qui recouvrent un nombre indéterminé de situations, et ne se ramènent donc pas à un contrat nommé. Tel est précisément le cas des contrats structurellement déséquilibrés : non seulement ils s'illustrent dans de nombreux contrats nommés, mais ils peuvent encore concerner des contrats innommés ; en témoigne

abondamment le contrat de franchise, qui fut longtemps innommé en tant que cette qualification suppose une nomination légale (fût-ce au sens matériel du terme).

9 - Cette dernière observation renforce la nécessité que le droit commun traite des contrats structurellement déséquilibrés, car elle révèle que les dispositifs spéciaux sont loin de suffire pour répondre au besoin d'encadrement qui est celui de ces actes, en tout cas du point de vue du contractant qui subit le déséquilibre. Comme il a été rappelé (V. supra, n° 5), le juge a pu mobiliser la bonne foi, les suites du contrat au sens de l'article 1135, la cause, la violence, voire l'erreur, pour esquisser les éléments d'un régime commun des contrats structurellement déséquilibrés : même si le droit commun n'offrait aucun instrument dédié, l'instance de contrôle n'a pas toujours pu résister à la demande de réduction du déséquilibre structurel permis par une mise en oeuvre de la théorie générale détournée de sa rationalité, ce qui est le cas lorsque l'interdiction faite classiquement au juge de contrôler le contenu des contrats est appliquée aux contrats d'adhésion ; une telle prohibition n'a de sens qu'en présence d'actes contractuels négociés par des contractants se trouvant effectivement en situation de suffisante égalité de puissance et compétence. Tout titulaire d'un pouvoir unilatéral, qu'il soit juridiquement consacré ou purement factuel, étant inexorablement enclin à en abuser, les contrats conclus alors que l'un des contractants est investi d'une telle potestas ne peuvent pas, dans l'ordre de leur contenu, être traités comme si celui-ci était le fruit de l'oeuvre commune des contractants : quand le contenu d'un contrat n'est pas l'oeuvre des contractants, il ne devrait constituer leur loi qu'autant qu'elle passe avec succès la vérification de sa conformité effective à l'intérêt des deux parties, cette vérification devenant préjudicielle à l'autorité du contrat et ne pouvant qu'être l'oeuvre d'une instance extérieure (11). Ce principe appelle des instruments idoines à l'échelle du droit commun, eu égard à l'ampleur du phénomène des contrats d'adhésion. L'existence de nombreux dispositifs spéciaux les concernant appuie cette conclusion puisque le droit commun s'élabore, fréquemment, par induction de solutions particulières reproduites dans de multiples hypothèses différentes, phénomène qui témoigne de la formation d'une règle générale, qu'il reste seulement à reconnaître comme telle.

L'importance des contrats structurellement déséquilibrés dans le paysage contractuel contemporain - importance dont tout indique qu'elle ira s'accroissant - rendrait, au demeurant, bien saugrenue une révision du droit commun du contrat qui ne ferait pas toute la place que l'ampleur du phénomène considéré impose de faire, dans le droit commun, à cette catégorie d'actes. On peut même estimer, sans forcer le trait, que s'il est une raison d'être première à une réforme du droit des contrats, elle réside dans l'intégration, dans le droit commun, de la figure des contrats structurellement déséquilibrés et des règles générales qui lui sont propres. Si le projet de réforme ne recevait pas suffisamment les contrats structurellement déséquilibrés, le code civil, loin de demeurer le réceptacle du droit commun, ne constituerait plus que le support du droit seul des contrats de gré à gré...

II - Le projet de réforme intègre-t-il les contrats structurellement déséquilibrés dans le droit commun ?

10 - Plusieurs des dispositions du projet de réforme du droit des contrats assurent l'intégration dans le droit commun des contrats structurellement déséquilibrés. Tel est d'abord le cas du projet de nouvel article 1108 du code civil, qui consacre la distinction entre les contrats de gré à gré et les contrats d'adhésion au titre des

distinctions générales des contrats (12). Cette consécration est d'une très grande importance. D'une part, on peut estimer que la division entre les contrats de gré à gré et les contrats d'adhésion constitue la division première au sein des contrats, autrement dit : la *summa divisio* (13) (V. infra, n° 19) ; il est dès lors heureux que le projet de réforme du droit des contrats envisage de l'inscrire dans le code civil, même s'il ne présente cette distinction qu'après toutes les autres, donc même si les auteurs du projet ne semblent pas considérer qu'il y a là la première des distinctions entre les actes contractuels. D'autre part, le juge ne pourra que trouver dans cette distinction l'invitation à élaborer des solutions complémentaires à celles que le législateur aura inscrites dans le droit commun des contrats d'adhésion, ce qui sera bienvenu au regard non seulement de l'importance de cette catégorie, qui appelle un régime conséquent, mais encore du fait que les dispositions générales introduites à ce titre par la réforme ne sauraient répondre à tous les besoins d'encadrement qu'appellent les contrats structurellement déséquilibrés.

11 - Il faut relier directement au projet de nouvel article 1108 du code civil le projet de nouvel article 1193 qui édicte une règle d'interprétation propre aux contrats d'adhésion se démarquant clairement de la directive de recherche de l'intention commune des parties (art. 1156 c. civ. de 1804), dont l'artificialité à l'égard de ce type de contrat est indéniable puisque leur *instrumentum* ne saurait jamais porter une quelconque intention commune... Le projet de réforme remplace cette quête insensée par une interprétation « à l'encontre de la partie qui a proposé » les clauses ambiguës. Des juges du fond avaient posé ce type de règle (14), mais la Cour de cassation n'avait pas osé lui donner la portée d'une position de principe. Elle s'en tenait à la conception classique selon laquelle les contrats d'adhésion doivent être interprétés comme toutes les autres conventions (15). L'article L. 133-2, alinéa 2, du code de la consommation se démarque du code civil sur ce point également, en disposant que : « Les clauses des contrats proposés par les professionnels aux consommateurs ou aux non-professionnels (...) s'interprètent en cas de doute dans le sens le plus favorable au consommateur ou au non-professionnel ». C'est cette solution qui est exhaussée dans le droit commun par le projet de réforme du droit des contrats. La promotion est logique puisqu'avec le même projet, le droit commun est appelé à accueillir le « contrat d'adhésion » en qualité de catégorie générale des contrats (V. supra, n° 10) : dans ces conditions, comment ne pas édicter une règle d'interprétation conforme à la définition que donne du contrat d'adhésion le projet de nouvel article 1108 du code civil, de laquelle il résulte que le contenu de ce type de contrat n'a fait l'objet d'aucune négociation ? Et comment cette règle propre ne retiendrait-elle pas le principe d'une interprétation contre celui qui a élaboré l'*instrumentum*, conformément à la politique juridique qui doit être conduite en matière de contrats d'adhésion, qui consiste à cantonner le déséquilibre entre les droits et obligations respectifs des parties qu'une telle convention ne peut que favoriser ? Seule l'interprétation en faveur de l'autre partie permet de dégager les solutions contractuelles complémentaires, ou de corriger la lettre obscure du contrat, en conformité avec l'intérêt des deux parties, lequel intérêt reste au coeur du contrat, quel qu'il soit. Les projets européens sont sur la même ligne (16).

12 - Une autre disposition emblématique de la réception des contrats structurellement déséquilibrés par le droit commun est le projet de nouvel article 1169 du code civil qui autorise le juge, à la demande du contractant au détriment duquel elle est stipulée, à supprimer la clause qui crée un déséquilibre significatif

entre les droits et obligations des parties. Cet exhaussement des clauses abusives dans le régime général du contrat est en harmonie avec l'admission de la distinction entre contrats de gré et gré et contrats d'adhésion (projet de nouv. art. 1108 c. civ.). Le fait que, dans les relations entre professionnels et consommateurs d'une part, dans les relations entre certains professionnels d'autre part, l'article L. 132-1, alinéa 1er, du code de la consommation et l'article L. 442-6, I, du code de commerce permettent déjà la sanction de ce type de clause ne saurait, à mon sens, justifier que la prohibition des clauses abusives ne soit pas organisée par le droit commun : non seulement ces dispositifs particuliers ne couvrent pas toutes les relations contractuelles dans lesquelles peut être imposée une clause créant un déséquilibre significatif, mais encore, la fonction même du droit commun est de refléter les solutions générales ou qui ont vocation à régir toutes les situations identiques. Or les clauses abusives constituent l'une des manifestations les plus directes et évidentes du déséquilibre qui préside à la négociation de certains contrats et qui se traduit par la conclusion d'un contrat d'adhésion : c'est parce qu'un seul tient la plume que les droits et obligations des parties peuvent être déséquilibrés par rapport à ce qu'ils auraient été si le contrat avait été préparé par des négociateurs de puissance et compétence suffisamment équivalentes.

Mais c'est alors dire qu'en l'état, le champ d'application du projet de nouvel article 1169 du code civil est trop large, en ce qu'il n'est pas formellement réservé aux contrats d'adhésion. Sans doute est-il permis d'estimer qu'en pratique, ce serait essentiellement, sinon exclusivement, dans ce type de contrat que les juges identifieraient des clauses abusives. Il serait toutefois plus rationnel de cantonner le domaine de l'article 1169 aux seuls contrats d'adhésion (17), à l'instar des Principes du droit européen des contrats, qui ne permettent l'annulation de ce type de clause que lorsqu'elle « n'a pas été l'objet d'une négociation individuelle » (art. 4 :110(1) (18)). Même ainsi ramenée à son domaine naturel, cette disposition marquerait une évolution remarquable dans la conception du rôle du juge à l'égard du contrat, conforme à la politique juridique qui doit être conduite en matière de contrats structurellement déséquilibrés (sur laquelle, V. supra, n° 9).

13 - La codification, par le projet de nouvel article 1168 du code civil réputant non écrite « toute clause qui prive de sa substance l'obligation essentielle du débiteur », de la jurisprudence dite Chronopost (19), complétée par l'arrêt Faurecia (20), ne concerne pas les seuls contrats structurellement déséquilibrés mais, une fois encore, trouvera essentiellement à s'appliquer dans de telles conventions, pour des raisons qui tombent sous le sens. Les clauses ici stigmatisées ne constituent, au demeurant, qu'une forme particulière de clauses abusives. C'est précisément la raison pour laquelle il ne serait pas incongru de limiter le domaine de l'article 1168 aux seuls contrats d'adhésion, en permettant aux parties à un contrat de gré à gré d'aménager les conséquences de l'inexécution d'une obligation essentielle dans la liberté la plus grande, du moment que leur consentement est exempt de vice. L'observation révèle que l'encadrement des clauses considérées, comme celui des clauses abusives, n'a sans doute pas été suffisamment conçu, par les auteurs du projet, dans la perspective de la déclinaison du régime commun des contrats d'adhésion, que le projet de nouvel article 1108 oppose pourtant aux contrats de gré à gré.

14 - La codification, par le projet de nouvel article 1142 du code civil, de la jurisprudence ayant admis que l'exploitation abusive d'une situation de dépendance

économique, faite pour tirer profit de la crainte d'un mal menaçant directement les intérêts légitimes de la personne, est constitutive du vice de violence (21), est heureuse, bien que l'on puisse regretter le choix consistant à pérenniser la voie de la violence, plutôt que d'avoir créé un vice distinct du consentement, alors qu'il n'y a pas violence dans l'hypothèse considérée (V. supra, n° 5). Les projets européens optent d'ailleurs pour le vice sui generis du consentement, qui autorise l'annulation ou, le cas échéant, la réfaction du contrat lorsqu'une partie, ayant eu ou devant avoir connaissance de la situation de vulnérabilité de l'autre, a tiré avantage de cette situation avec une déloyauté évidente ou un profit excessif (art. 4 :109 PDEC ; art. II-7 :207 PCCR ; art. 51 DCEV).

Le projet de nouvel article 1142 du code civil complétera le projet de nouvel article 1169 relatif à la suppression des clauses abusives puisque ce dernier texte reprend à son compte l'article L. 132-1, alinéa 7, du code de la consommation, qui exclut la qualification de clause abusive s'agissant de la définition de l'objet principal du contrat et de l'adéquation du prix ou de la rémunération au bien vendu ou au service offert. Le prix déséquilibré - autrement dit, la lésion - constituera un vice du consentement lorsque sa stipulation résultera d'un abus d'état de nécessité ou de dépendance économique par l'autre contractant, caractérisé par la conclusion d'un contrat que la victime de cette (prétendue) violence n'aurait pas accepté sans l'état de nécessité ou de dépendance. On peut en effet estimer que ce sera fréquemment au vu d'un déséquilibre entre la prestation ou le bien fourni par le contractant en état de nécessité ou de dépendance et le prix par lui reçu, ou entre le bien et la prestation par lui reçus et le prix par lui versé que sera caractérisé l'abus de l'autre partie ; si le seul déséquilibre ne saurait faire la preuve du vice du consentement, car il faudra encore démontrer l'état de nécessité ou de dépendance, il est permis, en revanche, de considérer qu'une fois établis ces derniers faits, le déséquilibre caractérisé fera, à lui seul, la preuve de l'abus commis par l'autre partie.

15 - L'exhaussement dans le droit commun de la technique du délai de réflexion et de celle du droit de rétraction (projet de nouv. art. 1123 c. civ.) est en harmonie avec la reconnaissance du contrat d'adhésion comme figure générale du droit des contrats, et contribuera donc à jeter les bases d'un droit commun des contrats structurellement déséquilibrés. Certes, le dédit est une figure classique que le droit général du contrat ne connaissait pas formellement, mais n'ignorait pas substantiellement. Les mécanismes visés par le projet de nouvel article 1123 du code civil ne sont pas moins directement repris des différents régimes de contrats d'adhésion, spécialement des contrats de vente et de prêt à des consommateurs, ainsi que des contrats d'assurance : leur fonction est donc protectrice de « l'adhérent ». C'est pourquoi l'inscription de ces mécanismes dans le droit commun, alors même qu'elle n'aura, dans un premier temps en tout cas, qu'une utilité technique limitée, ne pourra que contribuer à affermir la réception, par le droit commun, des contrats dont les signataires sont dans des situations de puissance et de compétence si différentes qu'elles appellent le tempérament de solutions contraires à l'impossibilité de revenir unilatéralement sur un contrat de gré à gré une fois conclu (22).

La codification des solutions prétoriennes dégagées en matière de conditions générales (projet de nouv. art. 1120 c. civ.) et de devoir d'information (projet de nouv. art. 1129 c. civ.) nourrira encore le régime des contrats structurellement

déséquilibrés, étant précisé que le domaine du devoir d'information peut concerner aussi les contrats de gré à gré.

16 - L'obligation faite au titulaire d'un pouvoir unilatéral de fixation du prix dans les contrats-cadres et les contrats à exécution successive de justifier de son montant en cas de contestation (projet de nouv. art. 1163, al. 1er, c. civ.) et le pouvoir judiciaire de réviser le prix abusivement fixé - outre celui de résoudre le contrat et/ou d'allouer des dommages-intérêts (projet de nouv. art. 1163, al. 1er, c. civ.) - participeront, toujours, de l'édification d'un droit des contrats structurellement déséquilibrés : c'est avant tout dans ce type de convention que le pouvoir de fixation unilatérale du prix se rencontre - à commencer par les contrats de distribution. Faire obligation à la partie en position dominante de motiver les décisions qu'elle est en droit d'imposer à l'autre est une exigence élémentaire que pourtant, en considération de la théorie générale traditionnelle, conçue pour les seuls contrats de gré à gré, la jurisprudence a répugné à imposer, même dans les situations de déséquilibre structurel. S'il devenait droit positif, le projet de nouvel article 1163, alinéa 1er, du code civil consacrerait, avec d'autres dispositions (23), l'entrée de l'obligation de motivation dans le droit commun des contrats, ce qui constituerait une évolution remarquable.

Le projet de nouvel article 1163 confirme, par ailleurs, l'ignorance, par la réforme qui se prépare, de la jurisprudence de 2007 par laquelle la Cour de cassation a interdit aux juges du fond, en cas de manquement à la bonne foi, de « porter atteinte à la substance même des droits et obligations légalement convenus entre les parties » (V. supra, n° 5) : alors que la haute juridiction n'avait pas osé, en 1995, aller jusqu'à admettre le pouvoir de révision judiciaire du prix en cas de fixation abusive (même si on pouvait considérer que la révision était d'une certaine façon couverte par l'allocation de dommages-intérêts), la réforme projetée n'hésite pas à franchir cette étape hautement symbolique au regard de la perception traditionnelle, en France, du pouvoir du juge relativement à un contrat ; elle admet que quand un contractant manque au devoir de bonne foi, ce qui est le cas du titulaire du pouvoir de fixation unilatérale du prix qui arrête un montant sans égard suffisant pour l'intérêt de l'autre partie, le juge peut porter atteinte à la substance même des droits et obligations contractuels.

17 - Telles sont les principales dispositions du projet de réforme du droit des contrats qui assurent l'intégration dans le droit commun des contrats structurellement déséquilibrés. On hésitera à ajouter l'encadrement de l'imprévision par le projet de nouvel article 1196 du code civil, car ce texte est très en deçà des quelques ouvertures que la jurisprudence avait esquissées, certes très ponctuellement et sans édicter une quelconque règle générale, mais qui ne permettaient pas moins d'augurer l'admission d'un pouvoir de forcer à la révision, sinon de l'imposer, dans les contrats structurellement déséquilibrés : on songe, évidemment, aux arrêts Huard du 3 novembre 1992 (24) et Chevassus-Marche du 24 novembre 1998 (25). Par le premier, la chambre commerciale de la Cour de cassation approuva une cour d'appel d'avoir condamné un fournisseur de carburant à indemniser l'un de ses distributeurs indépendants pour avoir refusé de renégocier le contrat, après que la libéralisation des prix, en 1983, fit que le distributeur payait au fournisseur un prix au litre du carburant supérieur à celui auquel le même fournisseur vendait, par l'entremise de mandataires, le carburant aux consommateurs : elle a considéré qu'« en privant (le distributeur) des moyens de pratiquer des prix concurrentiels, (le fournisseur) n'avait

pas exécuté le contrat de bonne foi ». Par le second, la même chambre, après avoir rappelé que « les rapports entre l'agent commercial et le mandant sont régis par une obligation de loyauté et que le mandant doit mettre l'agent commercial en mesure d'exécuter son mandat », a censuré l'arrêt d'appel n'ayant pas fait droit à la demande d'indemnisation présentée par un agent commercial à l'encontre de fournisseurs qui lui avaient confié la représentation exclusive de leurs produits auprès d'importateurs, grossistes et détaillants, dans une certaine zone géographique, et qui, informés par l'agent de la vente parallèle de leurs produits par des centrales d'achat s'approvisionnant auprès d'eux, n'ont pas « pris des mesures concrètes pour permettre à leur mandataire de pratiquer des prix concurrentiels, proches de ceux des mêmes produits vendus dans le cadre de ces ventes parallèles, et de le mettre ainsi en mesure d'exercer son mandat » (26). Toutefois, le 7 janvier 2014, la chambre commerciale (27) a décidé que « le franchisé est un entrepreneur indépendant qui assume et porte la responsabilité de ses résultats d'exploitation, financiers, et commerciaux, l'obligation du franchiseur ne s'étendant pas à la prise en charge des pertes du franchisé, et le principe de la force obligatoire des conventions s'oppose à l'obligation qui pourrait être mise à la charge d'une partie, en l'absence de clause en ce sens, de renégocier un contrat en cours d'exécution ».

Les projets européens, s'ils rappellent le devoir de réaliser le contrat même si l'exécution est devenue plus onéreuse (art. 6 :111(1) PDEC ; art. III-1 :110(1) PCCR ; art. 89, 1°, DCEV), imposent également aux parties « l'obligation d'engager des négociations en vue d'adapter leur contrat ou d'y mettre fin si cette exécution devient onéreuse à l'excès pour l'une d'elles en raison d'un changement de circonstances survenu après la conclusion du contrat et qui ne pouvait être raisonnablement pris en considération au moment de la conclusion et dont la partie lésée n'a pas à supporter le risque en vertu du contrat » (art. 6 :111(2), PDEC ; art. III-1 :110(2) PCCR ; art. 89, 1°, DCEV). Si aucun accord ne peut être dégagé, le juge peut soit mettre fin au contrat, soit l'adapter.

Le projet de nouvel article 1196 s'en tient à la possibilité, pour les parties, en cas de « changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat (rendant) l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque », de « demander d'un commun accord au juge de procéder à l'adaptation du contrat » ; « à défaut, une partie peut demander au juge d'y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe ». Aucune révision du contrat ne peut donc être imposée par le juge. La position dégagée dans l'arrêt Canal de Craponne (V. supra, n° 5) demeure, à cet égard, la loi d'airain, sans distinguer les contrats d'adhésion des contrats de gré à gré. Cette position frileuse est non seulement en retrait par rapport aux projets européens, mais est encore en contradiction avec la faculté reconnue au juge, par le projet de nouvel article 1163, alinéa 2, du code civil, de réviser le prix en cas de fixation abusive par le contractant investi d'un pouvoir unilatéral pour ce faire (V. supra, n° 15) : on peine à comprendre que le prix d'un contrat d'adhésion ne puisse pas être révisé lorsque le changement de circonstances économiques le rend insupportable pour l'adhérent alors que le prix unilatéralement fixé par le contractant dominant dans un même contrat d'adhésion et de longue durée pourra être révisé par le juge s'il est établi qu'il est économiquement insoutenable pour l'adhérent, ce qui caractérise l'abus du pouvoir unilatéral de fixation...

III - Quelle pourrait être la portée d'une intégration des contrats structurellement déséquilibrés dans le droit commun ?

18 - Si elle était conduite à terme sans réduction, restriction ou édulcoration, l'intégration, dans le droit commun, d'éléments d'un régime général des contrats structurellement déséquilibrés ne pourrait qu'ouvrir une nouvelle page du droit français. L'unité de l'acte contractuel serait ramenée à l'auto-assujettissement de personnes capables, par leur commune adhésion à un même projet normatif. Cette conception est certes suffisamment fédératrice pour que la figure du contrat puisse demeurer unique et singulière, inscrite dans le continuum de l'histoire engagée lors de la préparation de la période moderne. Pour autant, dans une approche globale, le rôle de la volonté reculerait dans la détermination de la loi contractuelle, ce qui emporterait pour conséquence la réduction du domaine du principe classique de sanctuarisation de cette même loi. À compter de l'entrée en vigueur du droit commun rénové des contrats, et à condition que ce droit soit suffisamment proche de ce qu'en dévoile le projet dont il est ici question, le contenu du contrat n'aurait plus pour seule source légitime, et de principe, la volonté des parties puisque le nouvel article 1108 du code civil admettrait que, dans de très nombreux contrats - les contrats d'adhésion -, ce contenu est soustrait à la libre discussion, pour avoir été déterminé par l'une des parties seulement. Le principe de liberté contractuelle codifié par le projet de nouvel article 1102, ne concernerait, dans son volet liberté de déterminer le contenu du contrat, que les contrats de gré à gré.

19 - La consécration, par la loi civile générale, de ces évolutions inscrites dans le droit positif spécial depuis parfois plusieurs décennies, marquerait l'aptitude du droit commun du contrat à s'adapter au phénomène contractuel tel qu'il a évolué - durablement, peut-on estimer. En même temps, elle interdirait d'envisager ce droit commun dans les mêmes termes qu'aux temps du code civil de 1804 - et longtemps après, au demeurant. La distinction entre les contrats de gré à gré et les contrats d'adhésion, qu'à fort juste titre le projet de réforme se propose de consacrer, est une distinction fondamentale parce que, contrairement aux autres, elle concerne des traits qui ressortissent à la conception même du contrat puisqu'il s'agit du rôle de la volonté des parties dans la détermination du contenu de la loi contractuelle. C'est pourquoi cette distinction ouvre sur des différences substantielles de régime entre les contrats de gré à gré et les contrats d'adhésion, s'agissant de l'intangibilité ou non de la loi contractuelle : selon que le contrat est de gré à gré ou d'adhésion, le juge pourra, ou ne pourra toujours pas, soumettre à son contrôle le contenu de l'acte particulier. Depuis 1804, un principe cardinal interdisait au juge de modifier le contenu de tout contrat, hormis quand l'ordre public était en cause. Avec l'adoption de la réforme projetée, ce principe ne serait plus cardinal puisqu'il ne concernerait plus que les contrats de gré à gré : s'agissant des contrats d'adhésion, le principe serait que la loi contractuelle ne reçoit le concours du juge pour assurer son autorité qu'autant qu'elle passe avec succès le brevet d'une suffisante conformation à l'intérêt de celui des contractants qui n'en est pas l'auteur (28).

Quelques très rares dispositions, postérieures au code civil, illustraient cette évolution - on songe en particulier au régime des clauses pénales depuis les réformes de 1975-1985 (art. 1152, al. 2, c. civ., repris par le projet de nouv. art. 1231-5, al. 2 et 3) ; elles constituaient des solutions hautement dérogoires. Avec le projet de réforme dont il est ici question, il ne serait plus possible, s'il devenait droit positif, de raisonner en termes de principe et d'exceptions puisque la figure du

contrat d'adhésion, caractérisée par l'absence de discussion et de co-élaboration du contenu du contrat, constituerait une catégorie du droit commun des contrats : l'ensemble des règles propres à cette catégorie, qu'elles en relèvent formellement ou au regard de leur ratio legis, seraient donc des règles de droit commun. Même réservé, dans la plupart des cas, aux contrats d'adhésion, le pouvoir d'intervention du juge dans le contenu du contrat deviendrait donc une règle de droit commun. Là serait la rupture que le projet, devenu ordonnance puis loi, consommerait avec le code de 1804.

20 - Sans doute une telle rupture est-elle acquise, dans les faits, depuis longtemps, tant il est vrai que de très nombreux contrats ne se coulent plus, s'agissant de multiples traits de leur régime, dans le cadre d'un droit qui n'a donc plus de « commun » que le nom... Aussi bien, en recevant les contrats structurellement déséquilibrés dans le droit commun, la réforme permettrait à ce cadre général de renouer avec la vocation qu'annonce son intitulé. Mais cette recouvrance ne pourrait se faire qu'au prix d'une réorganisation significative de la théorie générale. Elle comprendrait, d'abord, un droit pleinement commun des contrats, à partir d'une notion générale de contrat ramenée à l'acte d'auto-assujettissement de deux ou plusieurs personnes à un même projet prescriptif modifiant leur situation juridique et aux éléments de régime dérivant de cette définition. La « néo-théorie générale du contrat » comprendrait, ensuite, les éléments de régime propres aux deux grandes sortes de contrat, au regard du rôle de la volonté dans la détermination du contenu de l'acte contractuel - les contrats de gré à gré et les contrats d'adhésion. Ces derniers éléments de régime s'opposeraient nettement sur le rôle du juge à l'égard du contenu du contrat : un principe maintenu de sacralisation de la loi contractuelle pour les contrats de gré à gré et un principe nouveau de relativisation de la loi contractuelle pour les contrats d'adhésion. Sous cet angle, le droit commun de 2015 se démarquerait nettement de celui que porta le code de 1804.

21 - Une telle (r)évolution ne constituerait pas moins, peut-on estimer, la condition pour que les contrats de gré à gré puissent demeurer soumis à des principes en harmonie avec leurs traits essentiels. L'intégration des contrats d'adhésion dans le droit commun des contrats ferait émerger la catégorie générale « contrats de gré à gré » : synonyme du contrat dans le code de 1804, elle deviendrait une simple espèce de contrat dans le projet de réforme analysé, formerait-elle, avec les contrats d'adhésion, la summa divisio des contrats. Elle s'opposerait donc par des traits essentiels aux contrats d'adhésion, dont le régime est caractérisé par un pouvoir du juge à l'égard du contenu du contrat auxquels sont par nature réfractaires les contrats de gré à gré. C'est dire que la distinction fondamentale entre les contrats de gré à gré et les contrats d'adhésion préserverait les premiers du nouveau pouvoir judiciaire d'intervention contractuelle établi pour les seconds.

On peut même estimer que cette défense serait bien meilleure par ce biais que s'il était décidé de ne pas recevoir officiellement les contrats d'adhésion dans le droit commun des contrats. La réalité de cette catégorie étant ce qu'elle est dans le paysage contractuel contemporain, leur besoin d'encadrement ne cesserait pas par cela que le réformateur du droit des contrats finirait par se laisser convaincre qu'il n'y a pas là une figure générale. Ledit besoin exercerait donc une pression toujours plus forte, que la multiplication des lois spéciales ne jugulerait pas, au contraire ; et comme il en va toujours en matière juridique (notamment), la pression des faits

l'emporterait. Mais, faute de cadre idoine, le juge ne pourrait faire autrement que de mettre les instruments du droit commun au service de la construction prétorienne de solutions propres aux contrats d'adhésion : n'est-ce pas précisément ce qui s'est fait jusqu'ici, avec la mobilisation de la cause, de la bonne foi, des suites du contrat, de la violence ou de l'erreur (V. supra, n° 5) ? Comment, dès lors, les contrats de gré à gré ne seraient-ils pas affectés par cette politique, quoiqu'elle ne leur serait pas destinée : il en irait ainsi faute du bouclier que constituerait, pour ces contrats, la réception de la catégorie « contrats d'adhésion » par le droit commun. Empêcher l'avènement de cette catégorie ferait donc courir le risque que, quelque jour, tous les contrats soient soumis au régime des contrats dont les stipulations ne sont pas négociées mais déterminées par une seule des parties. Brevitatis causa, quel est, désormais, le meilleur moyen de préserver le régime spécifique du contrat de gré à gré ? Consacrer le contrat d'adhésion...

Article 1601-1 du Code Civil et suivant :

Art. 1601-1 : La vente d'immeubles à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat.

Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement. — *Texte repris par CCH, art. L. 261-1.*

Art. 1601-2 : (L. n° 67-3 du 3 janv. 1967) (L. n° 67-547 du 7 juill. 1967) La vente à terme est le contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement, l'acheteur s'engage à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de livraison. Le transfert de propriété s'opère de plein droit par la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble; il produit ses effets rétroactivement au jour de la vente. — *Texte repris par CCH, art. L. 261-2.*

Art. 1601-3 : (L. n° 67-3 du 3 janv. 1967) La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. — *Texte repris par CCH, art. L. 261-3.*

Article 1585 du Code Civil et suivant :

Art. 1585 : Lorsque des marchandises ne sont pas vendues en bloc, mais au poids, au compte ou à la mesure, la vente n'est point parfaite, en ce sens que les choses vendues sont aux risques du vendeur jusqu'à ce qu'elles soient pesées, comptées ou mesurées; mais l'acheteur peut en demander ou la délivrance ou des dommages-intérêts, s'il y a lieu, en cas d'inexécution de l'engagement.

Art. 1586 : Si, au contraire, les marchandises ont été vendues en bloc, la vente est parfaite, quoique les marchandises n'aient pas encore été pesées, comptées ou mesurées.

Art. 1587 : A l'égard du vin, de l'huile, et des autres choses que l'on est dans l'usage de goûter avant d'en faire l'achat, il n'y a point de vente tant que l'acheteur ne les a pas goûtées [*goûtés*] et agréées

❖ **Jurisprudence** :

. **Civ.3ième, 1 décembre 2010,0 n° 09-16.126**

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 28 avril 2009), rendu sur renvoi après cassation (3e civile, 6 mai 2008 n° 07-12.329), que la commune de La Tour-en-Faucigny a vendu le 1er janvier 1972 un terrain à bâtir à la Société d'études, placements et finances (SEPF) avec l'obligation pour cette dernière d'y édifier des constructions dans un délai de quatre ans ; qu'en 2000, la SEPF a engagé une action en justice pour voir reconnaître son droit de propriété sur ce terrain ; que la Commune a demandé la restitution du terrain en application du droit de préférence mentionné au contrat ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la SEPF fait grief à l'arrêt d'ordonner la rétrocession des parcelles avec exercice, par la commune, de son droit de préférence alors, selon le moyen :

1°) que le pacte de préférence est l'acte par lequel le propriétaire du bien s'engage envers le bénéficiaire, pour le cas où il vendrait ce bien, à lui donner la préférence s'il paye le même prix que celui offert par le tiers intéressé ; qu'en décidant que la clause de l'acte de vente du 1er janvier 1972 permet à la Commune d'exercer un droit de préférence à l'occasion de l'exécution par la SEPF de son obligation de rétrocéder à un tiers le terrain objet de cette vente si cette dernière n'a pas édifié dans le délai de quatre ans suivant la date de cette vente au moins un des bâtiments d'habitation dont elle avait le projet, que la Commune est bien fondée à demander que la SEPF soit contrainte d'exécuter son obligation de rétrocession, pour le prix initialement payé, ce qui excluait tout pacte de préférence dès lors que la SEPF avait l'obligation de rétrocéder le bien à la Commune vendeuse pour le prix de vente initial ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil ;

2°) qu'un pacte de préférence n'existe que pour autant que l'acquéreur est libre de céder ou non le bien vendu et qu'il réserve simplement à son vendeur de lui offrir en priorité le bien s'il décidait de le vendre ; qu'en décidant que la clause de l'acte de vente n'institue pas un droit de réméré au profit de la commune mais lui permet seulement d'exercer un droit de préférence à l'occasion de l'exécution par la SEPF

de son obligation de rétrocéder à un tiers le terrain, objet de la vente, si cette dernière n'y a pas édifié dans le délai de quatre ans suivant la date de cette vente au moins un des bâtiments d'habitation dont elle avait le projet ; que le droit de préférence institué au profit de la Commune n'est pas soumis au délai prévu par l'article 1660 du Code civil de sorte que la SEPF est mal fondée à soutenir que la clause susvisée serait caduque ; qu'il est constant qu'aucun bâtiment n'a été édifié sur ce terrain ; qu'en revanche la Commune est bien fondée à demander que la SEPF soit contrainte d'exécuter son obligation de rétrocession, pour décider que doit être donnée à la SEPF injonction de rétrocéder le terrain, ce dont il résultait que cette dernière était contractuellement contrainte de vendre le bien à la Commune si elle le souhaitait, ce qui excluait la qualification de droit de préférence, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil ;

3°) que la vente à réméré est celle dans laquelle le vendeur se réserve de reprendre la chose vendue moyennant restitution du prix et des frais qui ont augmenté la valeur du fonds ; que l'exercice du réméré peut être subordonné à des conditions sans que la clause ne change de nature ; qu'en l'espèce, le contrat prévoyait que la SEPF étant tenue de céder les parcelles si elle n'avait pas construit dans un délai de quatre ans et que la Commune pouvait les acquérir par priorité au prix qu'elle avait perçu de la SEPF, de sorte que la Commune pouvait librement décider de reprendre la propriété des parcelles moyennant restitution du prix, même si l'exercice du réméré était conditionné à l'absence de construction des parcelles ; qu'en affirmant que la stipulation litigieuse ne constituait pas une vente à réméré, la cour d'appel a violé les articles 1134 et 1659 du code civil ;

4°) que l'acte de vente prévoyait que « si, à l'expiration du délai de quatre ans (à compter du jour de l'acte) l'acquéreur n'a pas édifié au moins un des bâtiments qu'il se propose de construire sur les parcelles acquises et qu'il se trouve pour des raisons majeures dans l'impossibilité de poursuivre les travaux prévus, il sera obligatoirement tenu dans un délai d'une année de rétrocéder ces terrains ainsi que les constructions en cours à une personne physique ou morale susceptible de terminer les constructions projetées et cela en plein accord et avec l'agrément de la commune(...). Etant expressément convenu que ladite commune se réserve un droit de préférence pour la rétrocession de ces parcelles et constructions moyennant le remboursement du prix de vente perçu par elle » ; que cette clause permettant au vendeur d'imposer la rétrocession, lorsque les conditions en sont réunies, pour exercer son droit de préférence exclut toute liberté de décision du propriétaire et caractérise une vente à réméré au profit du vendeur tenu seulement de rembourser le prix d'acquisition ; qu'en décidant que cette clause constitue un pacte de préférence, la cour d'appel a violé les articles 1134 et 1659 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'acte de vente stipulait que la SEPF s'engageait à édifier des bâtiments d'habitation sur le terrain dans le délai de quatre ans et qu'à

défaut elle serait tenue, dans le délai d'une année, de rétrocéder ce terrain à une personne physique ou morale susceptible de terminer les constructions projetées et retenu que la Commune ne pouvait exercer son droit de préférence qu'à l'occasion de l'exécution, par la SEPF, de cette obligation de rétrocession, ce dont il résultait la nécessité d'une seconde vente, la cour d'appel en a exactement déduit que le contrat n'instituait pas de faculté de rachat au profit de la Commune ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le second moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :
REJETTE le pourvoi ;

Condamne la Société études et placements et finances aux dépens ;

. **Cass.Com, 23 novembre 1993; n° 91-21.846**

Sur le moyen unique :

Attendu qu'il résulte des énonciations de l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 4 juillet 1991), que la société Marge a vendu à MM. X... et Y... (les consorts X...) un fonds de commerce pour le prix de 1 150 000 francs ; que la vente était conclue sous la condition suspensive de l'obtention, par les consorts X..., d'un prêt bancaire de 920 000 francs affecté au paiement du prix d'acquisition ; que n'ayant pas obtenu le prêt, ces derniers ont demandé à la société Marge la restitution d'un acompte qu'ils lui avaient versé, tandis que celle-ci, invoquant la responsabilité des acquéreurs dans la défaillance de la condition suspensive et le préjudice par elle subi du fait de l'immobilisation du fonds, leur a réclamé le paiement de dommages-intérêts ;

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt d'avoir accueilli cette dernière demande, alors, selon le pourvoi, que la mise en oeuvre de l'article 1178 du Code civil suppose que le débiteur ait empêché l'accomplissement de la condition ; qu'en l'espèce la cour d'appel a estimé que les acquéreurs du fonds de commerce avaient fait obstacle à la réalisation de la condition suspensive consistant dans l'obtention d'un prêt de 920 000 francs, en sollicitant de la banque un financement de 1 800 000 francs, mais qu'il résulte des constatations de l'arrêt, et en particulier de la lettre de la Société marseillaise de crédit en date du 29 avril 1988 opposant un refus à la demande de prêt de MM. X... et Y..., que le montant du prêt sollicité n'était que de 900 000 francs, c'est-à-dire d'un montant équivalent à celui du prêt dont l'obtention constituait une condition suspensive de la vente du fonds de commerce ; que ce

faisant, la cour d'appel n'a pas caractérisé le comportement fautif des débiteurs, privant ainsi sa décision de base légale au regard de l'article 1178 du Code civil ;

Mais attendu que la cour d'appel a relevé que les consorts X... avaient sollicité un financement global de 1 800 000 francs au lieu du prêt stipulé au contrat, et n'avaient accompli auprès de la banque aucune formalité précise ; qu'elle a pu décider qu'en agissant de la sorte, les acquéreurs avaient manqué à l'obligation de diligence qui leur incombait et fait obstacle à la réalisation de la condition suspensive ; qu'elle a ainsi légalement justifié sa décision ; que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :
REJETTE le pourvoi.

. **Cass.Com, 11 mai 2010, n° 08-21.266**

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Lyon, 18 septembre 2008), que la société Union International Oil and Gaz Material Pictures (la société UIOGMP) a vendu des véhicules à la société Ultimate Solutions Company (la société USC) ; qu'après avoir perçu le prix par avance, la société UIOGMP a confié à la société Orient UK les opérations de transport entre l'Autriche et Bagdad (Irak) des véhicules qui ne sont pas parvenus à l'aéroport de Bagdad ; qu'invoquant la Convention de Vienne du 11 avril 1980 (CVIM), la société USC a assigné la société UIOGMP en résolution du contrat de vente, restitution du prix versé et condamnation de dommages-intérêts ;

Attendu que la société UIOGMP fait grief à l'arrêt d'avoir accueilli ces demandes, alors, selon le moyen :

1°/ que le contrat par lequel les parties soumettent une vente internationale de marchandises à l'Incoterm "Free on Board", "Cost and Freight" ou "Ex Works" est une "vente au départ" qui a pour effet de transférer les risques à l'acquéreur dès la remise des marchandises au transporteur ou leur mise à disposition à l'usine ; qu'en relevant que les parties s'étaient référées aux Incoterms des "ventes au départ", mais qu'elles avaient seulement eu la volonté de déterminer à qui incombait le prix du transport et la charge de l'organiser, et en faisant peser les risques de perte des véhicules vendus sur le vendeur (la société UIOGMP), sans mettre en évidence les éléments qui auraient traduit la commune volonté des parties, malgré leur référence aux Incoterms de la "vente au départ", de voir finalement peser les risques sur ce vendeur, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil ;

2°/ que le contrat par lequel les parties soumettent une vente internationale de marchandises à l'Incoterm "Cost and Freight" est une "vente au départ" qui a pour effet de transférer les risques à l'acquéreur dès la remise des marchandises au transporteur maritime, ferroviaire, aérien ou routier ; qu'en jugeant qu'à supposer même que la vente intervenue ait pu être qualifiée de vente "C&F", le transfert de risques à l'acquéreur n'aurait pu intervenir, parce que les marchandises n'avaient jamais été embarquées "dans un avion" et aux motifs inopérants tirés de l'absence d'inspection des véhicules par les clients et d'absence de choix du transporteur routier par l'acquéreur, quand le transfert des risques découlait de la seule remise des véhicules au transporteur routier, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil ;

3°/ que les juges doivent s'expliquer sur les éléments de preuve produits ; qu'en affirmant que la société UIOGMP ne rapportait pas la preuve de ce que les cinq véhicules avaient été chargés par le transporteur Orient UK, sans s'expliquer sur la lettre de transport du 22 décembre 2004 par laquelle le transporteur disait que ces véhicules avaient été chargés pour être transportés vers Bagdad, produite aux débats, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1315 du code civil ;

Mais attendu qu'après avoir relevé que les cinq véhicules vendus devaient être transportés en camion des ateliers autrichiens du vendeur jusqu'à l'aéroport de Budapest, puis par avion cargo jusqu'à Bagdad, l'arrêt constate que la société UIOGMP convient que les véhicules n'ont jamais été embarqués dans un avion ; que, de ces constatations et appréciations dont il résultait que l'embarquement en avion qui constituait le mode de transport principal n'avait pas été effectué, la cour d'appel a retenu à bon droit que le transfert des risques à l'acquéreur n'avait pu intervenir faute d'embarquement ; que le moyen, inopérant en ses première et troisième branches, n'est pas fondé pour le surplus ;

PAR CES MOTIFS :
REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société United International Oil and Gas Material Pictures aux dépens ;