

# Droit des obligations I

Cours de M. Stéphane BRENA  
TD de M. Clément Lacombe

## Séance 4 : Les négociations et les avant-contrats

### I. Les négociations.

#### Propos liminaires :

##### *Article 1112*

L'initiative, le déroulement et la rupture des négociations précontractuelles sont libres. Ils doivent impérativement satisfaire aux exigences de la bonne foi.

En cas de faute commise dans les négociations, la réparation du préjudice qui en résulte ne peut avoir pour objet de compenser ni la perte des avantages attendus du contrat non conclu ni la perte de chance d'obtenir ces avantages.

##### *Article 1112-1*

Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants.

#### *Article 1112-2*

Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun.

### **A. Liberté des négociations : principe et limites.**

#### **Doc. 1 : Cass., civ. 3, 15 juin 2017, n°16-15.916.**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 31 octobre 2014), qu'à la suite d'une annonce déposée par M. X..., gérant des sociétés Music service et Cayola, M. Michel Y...a, pour le compte de son fils, M. Christophe Y..., fait une offre d'achat d'un fonds de commerce d'une discothèque et des murs ; que, soutenant qu'un accord était intervenu entre les parties sur la chose et sur le prix, M. Christophe Y... a assigné les sociétés Music service et Cayola en perfection de la vente et, à titre subsidiaire, en dommages-intérêts pour rupture abusive des pourparlers ;

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande principale ; Mais attendu qu'ayant relevé que, par courriel du 27 octobre 2010, M. Y... avait confirmé à M. X... l'offre d'achat au prix de 290 000 euros pour le bien immobilier et qu'il n'avait à aucun moment été envisagé un autre prix de vente et retenu souverainement que le projet de vente du bien immobilier pour un montant de 260 000 euros comportait une erreur sur le prix, la cour d'appel, qui ne s'est pas contredite, a pu en déduire qu'il n'y avait pas eu rencontre des consentements sur le prix de 260 000 euros et que la vente du fonds de commerce ne pouvait plus intervenir en raison de l'indivisibilité existant avec celle du bien immobilier ;

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

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande subsidiaire ; Mais attendu qu'ayant relevé qu'il ressortait des nombreux courriels échangés que M. X... avait répondu avec patience à de multiples et incessantes nouvelles demandes de M. Y... et retenu que celui-ci avait été de mauvaise foi en tentant de faire produire effet au projet de vente comportant une erreur sur le prix et qu'il y avait eu absence de transparence sur la personne même du ou des acquéreurs et sur leurs moyens de financement, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a pu déduire de ces seuls motifs que M. X... n'avait pas mis fin abusivement aux pourparlers ;

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

Sur le quatrième moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt de le condamner à des dommages-intérêts ; Mais attendu qu'ayant retenu que M. Y... s'était emparé de l'erreur commise sur le prix en sa faveur dans le projet de vente du bien immobilier, qu'il avait tenté de lui faire produire des effets en l'enregistrant et qu'il avait été de mauvaise foi, la cour d'appel a pu en déduire qu'il devait être condamné à des dommages-intérêts dont elle a souverainement fixé le montant ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le premier moyen

qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

**Doc. 2 : Cass., com., 14 décembre 2004, n°02-10.157.**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 25 octobre 2001), qu'ayant repris un fonds de commerce dont l'exploitation était animée par M. X..., la société Applications électroniques techniques avancées (AETA) a envisagé la fermeture de ce site, puis chargé M. X... d'examiner une solution consistant à confier à une nouvelle société, dont il serait l'animateur, la réalisation des travaux jusqu'alors exécutés sur ce site ; qu'après que M. X... a créé à cette fin la société Alphatel, la société AETA a notifié son intention de mettre fin aux négociations ; que la société Alphatel l'a assignée en paiement de dommages-intérêts à raison de cette rupture brutale ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la société AETA fait grief à l'arrêt de dire qu'elle a abusivement rompu les négociations contractuelles ouvertes avec la société Alphatel et de la condamner au paiement de dommages-intérêts, alors, selon le moyen :

1 / que, conformément à l'article 1101 du Code civil, la liberté contractuelle comporte celle de ne pas contracter, et celle, en conséquence, de ne pas mener à leur terme des négociations entreprises dans le but de réaliser un projet auquel une des parties vient à renoncer définitivement ; que la cour d'appel, qui a constaté que la société AETA avait renoncé au projet d'essai dont elle avait confié l'étude de faisabilité à M. X..., créateur de la société Alphatel, mais qui a néanmoins considéré que la société AETA avait abusivement rompu les négociations ouvertes avec la société Alphatel pour le réaliser, a, en statuant ainsi, violé la disposition susvisée ;

2 / que conformément aux articles 1101 et 1134 du Code civil, les parties qui ont déterminé les bases d'un accord mais qui ne sont pas parvenues à en déterminer les modalités sont libres, sans commettre d'abus, de ne pas contracter ; que la cour d'appel, qui a constaté que la société AETA avait subordonné la conclusion d'un projet d'essai à un accord des parties, notamment sur le volet social, mais qui a considéré que le désaccord intervenu sur ce point n'était qu'un obstacle technique qui pouvait être levé a, en statuant ainsi, substitué sa propre appréciation des intérêts de la société AETA à celle que seule celle-ci pouvait opérer en considération des contreparties qu'elle pouvait obtenir après les avoir déterminées avec précision et a, en conséquence, violé les dispositions susvisées ;

3 / que dans ses conclusions, la société AETA a fait valoir que la société Alphatel s'était, abusivement et à son profit, servie des négociations, et que son créateur, M. X..., encore présent dans ses locaux avaient mis à profit cette période pour tenter de faire main basse sur la clientèle, le savoir-faire et les produits AETA, ce qui était établi par le fait que le projet était passé de la formation d'un contrat de sous-traitance à celui d'opérer un transfert de fonds de commerce, par des moyens détournés ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen et d'apprécier le caractère de la rupture des négociations au regard des objectifs réels et déloyaux poursuivis par la société Alphatel et des risques encourus par la société AETA si elle ne réagissait pas rapidement à ces manœuvres, la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

Mais attendu, d'une part, que c'est par exacte application du texte prétendument violé que la cour d'appel, sans dénier le droit d'une partie à ne pas contracter, a retenu une faute à son encontre, dès lors qu'elle a constaté que la brusque volte-face de la société AETA ne se légitimait ni par un comportement fautif, ni par une situation d'urgence, et qu'en mettant un terme, de manière précipitée et sans motif légitime, aux négociations qui se poursuivaient depuis plus de deux mois sur la base des

engagements initialement souscrits par ses soins, cette société avait de façon fautive rompu les pourparlers ;

Attendu, d'autre part, qu'en constatant que le prétendu désaccord sur le volet social se limitait en réalité à un obstacle découlant de l'application pure et simple des dispositions de l'article L. 122-12 du Code du travail, auquel il pouvait être remédié par le recours à une procédure de licenciement collectif pour cause économique avec plan social comprenant la mesure d'essaimage, sans que cette modification ait la moindre incidence pour la société AETA, laquelle n'aurait conservé à sa charge que les indemnités de licenciement des salariés non repris par la société Alphatel, la cour d'appel n'a pas substitué sa propre appréciation des intérêts de la société AETA, mais souverainement décidé qu'en son principe et ses conséquences, cet obstacle n'était pas objectivement de nature à légitimer la rupture des relations ;

Et attendu, enfin, que la cour d'appel, qui a écarté les conclusions prétendument délaissées en décidant que la société Alphatel n'avait pas commis de faute, n'était pas tenue de répondre à de simples allégations relatives à ses intentions cachées ;

D'où il suit que le moyen n'est fondé en aucune de ses trois branches ;

Et sur le second moyen :

Attendu que la société AETA fait encore grief à l'arrêt de la condamner au paiement d'une somme de 2 500 000 francs à titre de dommages-intérêts, alors, selon le moyen :

1 / que dans ses conclusions, elle faisait valoir que le marché qui aurait été perdu par la société Alphatel n'était qu'hypothétique, sinon imaginaire, dans la mesure où le produit Transfix exigeait avant sa commercialisation six mois d'études et de mise au point et que pour le surplus, la société Alphatel, qui avait à tort tenu pour acquis des marchés éventuels qui exigeaient des mises au point et l'accord de tiers, ne pouvait considérer comme un préjudice réparable des pertes de marchés qu'elle n'avait pas gagnés ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen mais en condamnant néanmoins la société AETA au paiement de dommages-intérêts, la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

2 / que dans ses conclusions encore, elle faisait valoir que la société Alphatel n'avait nullement subi le préjudice allégué dans la mesure où elle avait poursuivi son activité après la rupture des négociations, ce qui établissait que le transfert envisagé ne lui était pas nécessaire et qu'elle restait en droit de percevoir des subventions pour création d'entreprise, qui n'étaient pas liées à la convention envisagée ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen qui faisait valoir que la rupture des négociations n'avait pas provoqué la disparition de la société Alphatel, d'où il s'évinçait que les transferts de contrats et de produits n'avait rien d'indispensable à sa bonne marche, la cour d'appel a derechef méconnu les exigences de l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

Mais attendu, d'une part, que la cour d'appel a répondu aux conclusions prises de l'inexistence du préjudice lié à la perte du marché des produits Transfix, en relevant que la société AETA ne saurait prétendre que ce marché n'existait pas, alors qu'en signant l'accord de distribution, elle s'était engagée à transmettre à la société Alphatel un chiffre d'affaires minimum en contrepartie du transfert d'au moins quinze salariés ;

Et attendu, d'autre part, que la disparition de la société victime de la rupture fautive des négociations n'étant pas une condition de constatation d'un préjudice lié à cette rupture, la cour d'appel n'avait pas à répondre à des conclusions inopérantes ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

## **B. Préjudice indemnisable.**

### **Doc. 3 : Cass., com., 26 novembre 2003, n°00-10243 et 00-10949.**

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 manœuvres 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 manœuvres 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 manœuvres déloyales des consorts X... ; que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

### **C. Information précontractuelle.**

#### **Doc. 4 : Cass., com., 31 janvier 2012, n°11-10.834.**

Statuant tant sur le pourvoi principal formé par la société Distribution Casino France que sur le pourvoi incident relevé par la société Asinat distribution ; Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la société Asinat distribution (la société Asinat) a conclu avec la société Medis, aux droits de laquelle se trouve la société Distribution Casino France (la société Casino), un contrat de franchise d'une durée déterminée, pour l'exploitation d'un fonds de commerce sous l'enseigne Eco service ; que la société Asinat ayant notifié à la société Casino la résiliation du contrat de franchise, cette dernière a demandé en justice la condamnation du franchisé au paiement de marchandises impayées et d'une indemnité au titre de la rupture anticipée du contrat ; que la société Asinat a été mise en liquidation judiciaire en cours d'instance, Mme X... étant désignée en qualité de mandataire liquidateur ; que cette dernière a notamment sollicité, ès qualités, à titre reconventionnel, l'indemnisation des préjudices résultant d'un manquement du franchiseur à son obligation précontractuelle d'information ; Sur le moyen unique du pourvoi principal, pris en ses cinq premières branches :

Attendu que la société Casino fait grief à l'arrêt de l'avoir condamnée à payer à la société Asinat une certaine somme à ce titre, alors, selon le moyen :

1°/ que le franchiseur n'est tenu qu'à une obligation de moyens dans l'établissement des prévisions d'activité de son franchisé ; qu'en décidant que les comptes prévisionnels s'étant révélés erronés, la société Casino avait par là-même engagé sa responsabilité quasi-délictuelle à l'égard de la société Asinat, la cour d'appel, qui a considéré que la société Casino était tenue à une obligation de résultat et non à une obligation de moyens, a violé l'article 1382 du code civil ;

2°/ que le franchiseur n'est tenu qu'à une obligation de moyens dans l'établissement des prévisions d'activité de son franchisé ; qu'en se bornant, pour décider que la société Casino avait manqué à l'obligation pré-contractuelle d'information à laquelle elle était tenue à l'égard de la société Asinat, à relever qu'elle ne s'expliquait pas sur les bases d'élaboration des comptes prévisionnels qu'elle avait établis, la cour d'appel, qui n'a pas caractérisé la faute qu'elle a retenue à l'encontre de la société Casino, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

3°/ qu'en se bornant à constater, pour décider que la société Casino avait manqué à l'obligation pré-contractuelle d'information à laquelle elle était tenue à l'égard de la société Asinat, qu'il existait un écart entre, d'une part, les prévisions d'activité qu'elle avait établies et, d'autre part, les chiffres d'affaires et les marges que cette dernière avait effectivement réalisés, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si la société Asinat avait à certaines périodes, notamment de mars à novembre 2003, réalisé le chiffre d'affaires prévisionnel, ce qui était de nature à établir que la société Casino n'avait pas

surévalué de façon grossière le potentiel commercial de l'activité de son franchisé, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

4°/ qu'en décidant que la société Casino ne pouvait reprocher à la société Asinat d'avoir pratiqué une marge insuffisante sur ses prix de vente et d'avoir provoqué la cessation des paiements, motifs pris qu'aux termes du contrat de franchise, cette dernière était libre de fixer sa marge sur les prix de vente et que l'augmentation de la marge entraînant une hausse des prix, elle n'aurait pas nécessairement entraîné une augmentation du chiffre d'affaires dans les mêmes proportions, la cour d'appel, qui s'est prononcée par des motifs impropres à exclure que les prévisions établies par la société Casino étaient exactes et que la cessation des paiements trouvait sa cause dans les fautes de gestion commises par la société Asinat, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

5°/ qu'en décidant que l'insuffisance des chiffres d'affaires réalisés par la société Asinat n'était pas liée à la trop faible marge qu'elle pratiquait sur ses prix de vente, motif pris qu'à aucun moment, en cours d'exécution du contrat, la société Casino n'avait adressé à son franchisé une quelconque remarque ou un quelconque conseil, la cour d'appel, qui s'est prononcée par des motifs impropres à caractériser un manquement de cette dernière à son obligation pré-contractuelle d'information à l'égard de la société Asinat, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

Mais attendu que l'arrêt retient que si les comptes prévisionnels ne figurent pas dans les éléments devant se trouver dans le document d'information précontractuelle, ils doivent, lorsqu'ils sont communiqués, présenter un caractère sérieux ; qu'après avoir constaté que des comptes prévisionnels avaient été remis au franchisé, et relevé qu'il existe des écarts non négligeables entre les chiffres d'affaires prévus et ceux réalisés et que la marge prévue n'a pas été atteinte, l'arrêt retient que le franchiseur ne s'explique pas sur les bases d'élaboration des comptes prévisionnels lui ayant permis d'avancer de tels chiffres ; qu'il retient encore qu'il ne peut être fait grief au franchisé d'avoir pratiqué une marge insuffisante dès lors qu'au regard de la situation de concurrence tendue existant dans le secteur, l'augmentation de la marge, entraînant une hausse des prix, n'aurait pas nécessairement entraîné une augmentation du chiffre d'affaires ; qu'en l'état de ces constatations et appréciations souveraines faisant ressortir que les écarts constatés n'étaient pas imputables au franchisé mais au manquement qu'avait commis le franchiseur en communiquant à celui-ci des comptes prévisionnels dépourvus de caractère sérieux, et abstraction faite du motif surabondant critiqué par la cinquième branche, la cour d'appel, qui n'a pas mis à la charge du franchiseur une obligation de résultat, a, sans avoir à faire la recherche visée par la troisième branche, que ces constatations rendaient inopérantes, légalement justifié sa décision ; que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le même moyen, pris en sa sixième branche :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que pour condamner la société Casino à payer à la société Asinat une somme de 85 000 euros à titre de dommages-intérêts, l'arrêt relève que le préjudice de la société Asinat ne saurait correspondre au manque à gagner sur la durée du contrat calculé sur la base des comptes prévisionnels, qui ne constituaient pas une promesse de rentabilité à hauteur des chiffres indiqués, mais à une perte de chance d'exploiter un magasin ne serait-ce que passablement rentable ; Attendu qu'en statuant ainsi, alors que le préjudice résultant du manquement à une obligation précontractuelle d'information est constitué par une perte de chance de ne pas contracter ou de contracter à des conditions plus avantageuses et non par une perte d'une chance d'obtenir les gains attendus, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le pourvoi incident :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a condamné la société distribution Casino France à payer à la société Asinat distribution la somme de 85 000 euros à titre de dommages-intérêts, l'arrêt rendu le 4 novembre 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Lyon ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Lyon, autrement composée ;

**Doc. 5 : Cass., civ. 1, 11 janvier 2017, n°15-22.776.**

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, suivant acte reçu le 20 décembre 2003 par M. X..., notaire associé, M. et Mme Y... (les vendeurs) ont vendu une maison d'habitation située à Saignon, sous le bénéfice d'une clause de non-garantie des vices cachés ; que, déchu du droit de se prévaloir de cette clause, pour avoir, de mauvaise foi, dissimulé, notamment, l'existence d'un arrêté interministériel du 27 décembre 2000, portant reconnaissance à l'état de catastrophe naturelle de deux épisodes de sécheresse survenus dans cette commune, ils ont été définitivement condamnés à payer à l'acquéreur le montant des travaux de reprise et de confortement de l'immeuble et à indemniser le trouble de jouissance consécutif à ces travaux ; qu'ils ont, ensuite, assigné la société civile professionnelle A...-X... (le notaire), successeur de celle au sein de laquelle M. X... avait exercé, en garantie de ces condamnations, pour manquement à ses devoirs d'efficacité et de conseil ;

Sur le moyen unique, pris en ses deux premières branches :

Attendu que le notaire fait grief à l'arrêt d'accueillir partiellement ce recours, alors, selon le moyen :

1°/ que la partie, qui a volontairement dissimulé une information à son cocontractant, ne peut reprocher à un rédacteur d'acte de ne pas l'avoir révélée à la victime de cette dissimulation ; qu'en retenant que le notaire avait omis d'informer les parties de l'existence du rapport Hydrosol et de l'arrêté de catastrophe naturelle adopté à la suite de ce rapport, quand elle relevait elle-même que les vendeurs avaient délibérément occulté l'existence de ces documents et des désordres qu'ils mettaient en exergue, de sorte qu'ayant connaissance de ces informations qu'ils avaient cachées à leurs cocontractants, les vendeurs n'étaient pas fondés à se prévaloir d'un manquement du rédacteur d'acte à son obligation de les communiquer aux acquéreurs, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations en violation de l'article 1382 du code civil ;

2°/ que nul ne saurait voir sa responsabilité engagée pour ne pas avoir rappelé le principe de bonne foi qui s'impose en matière contractuelle ; qu'en reprochant au notaire de ne pas avoir averti les vendeurs de ce que la clause de non-garantie stipulée à leur profit ne couvrait pas les désordres que révélaient les documents qu'ils avaient dissimulés aux acquéreurs, quand le notaire n'était pas tenu d'avertir ses clients des conséquences de leur mensonge, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

Mais attendu que le notaire est tenu de vérifier, par toutes investigations utiles, spécialement lorsqu'il existe une publicité légale, les déclarations faites par le vendeur et qui, par leur nature ou leur portée juridique, conditionnent la validité ou l'efficacité de l'acte qu'il dresse ; que la faute intentionnelle ne prive pas le vendeur de tout recours contributif contre le notaire qui, ayant prêté son concours à la rédaction d'un acte dolosif, peut être tenu de le garantir partiellement, en considération de la faute professionnelle qu'il a commise ;

Et attendu qu'après avoir exactement énoncé que la faute intentionnelle d'une partie ne dispense pas le notaire des devoirs liés à sa fonction d'officier public, puis souverainement estimé qu'ayant son étude à quelques kilomètres de la commune de Saignon, à laquelle avait été reconnu l'état de catastrophe naturelle, le notaire ne pouvait ignorer la publication de l'arrêté interministériel portant constatation de cet état, relayée de surcroît dans la presse locale, la cour d'appel a retenu que le rédacteur de l'acte de vente ne pouvait, sans manquer à son obligation d'information, s'abstenir de renseigner les parties sur l'existence de cet arrêté, par une mention ou par une annexion, au même titre que l'état parasitaire de l'immeuble ou le diagnostic amiante ; que, de ces motifs, elle a pu, sans excéder les limites du devoir d'investigation du notaire, déduire que ce dernier avait commis une faute ;

D'où il suit que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches ;

Mais sur la troisième branche du moyen : (non reproduit)

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches du moyen :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il dit que...

EN COMPLEMENT : - Cour de cassation, chambre commerciale, 10 juillet 2012. N° de pourvoi : 11-21954 Publié au bulletin n°149. Cassation.

## **II. Les avant-contrats.**

### **A. Articles 1123 et 1124 (nouveaux) du Code civil.**

#### *Article 1123*

Le pacte de préférence est 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.

Lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi. Lorsque le tiers connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut également agir en nullité ou demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.

Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.

L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat.

NOTA : Conformément à l'article 9 de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, les présentes dispositions entreront en vigueur le 1er octobre 2016. Les contrats conclus avant cette date demeurent soumis à la loi ancienne. Toutefois, les dispositions des troisième et quatrième alinéas de l'article 1123 sont applicables dès l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

#### *Article 1124*

La promesse unilatérale est le contrat par lequel une partie, le promettant, accorde à l'autre, le bénéficiaire, le droit d'opter pour la conclusion d'un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés, et pour la formation duquel ne manque que le consentement du bénéficiaire.

La révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis.

Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul.

## **B. Pacte de préférence.**

### **Doc. 6 : Cass., civ. 3, 15 janvier 2003, n°01-03.700.**

Sur le moyen unique du pourvoi principal, pris en sa première branche :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Angers, 30 janvier 2001), que les époux X... ont, par acte du 1er mars 1996, promis de vendre à M. Y..., une parcelle de bois cadastrée section F numéro 576 au prix de 12 000 francs ; que, par acte sous seing privé du 15 janvier 1997, les parties ont signé une promesse synallagmatique de vente portant sur la même parcelle et contenant un droit de préférence au profit de M. Y... concernant une parcelle voisine cadastrée section F numéro 564 ; que les époux X... ont refusé de réitérer la vente par acte authentique ;

Attendu que les époux X... font grief à la cour d'appel d'avoir déclaré la vente parfaite, alors, selon le moyen, que, dans leurs conclusions, les époux X... ont fait valoir que l'acte litigieux avait été rédigé et formalisé sans le concours d'un professionnel des transactions immobilières et qu'à défaut de toute compétence dans cette matière, ils n'avaient bénéficié d'aucune information sur la nature de l'acte qui leur était présenté par M. Y... ; que celui-ci avait utilisé des formules qui avaient pour but de leur cacher qu'ils s'engageaient définitivement à vendre leur parcelle, en dépit de leur refus catégorique antérieur ; qu'en outre, l'acte litigieux contient une seconde stipulation qui évoque la vente d'une autre parcelle comme une opération hypothétique ; que M. Y... a ainsi couché en un seul acte deux conventions portant sur des biens différents ayant des objets différents et requérant des formes également différentes et ce, afin d'abuser le consentement des époux X... ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen d'où il s'évinçait que les époux X... avaient été victimes des manœuvres dolosives qui les avaient conduits à signer un acte dont ils n'avaient pas compris la portée, la cour d'appel, qui s'est bornée à affirmer qu'il n'était pas démontré que des manœuvres étaient imputables à M. Y... a, en statuant ainsi, violé l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant relevé que les termes "promesse" et "consentement à la vente" contenaient en eux-mêmes la souscription d'une obligation de vendre et non un engagement hypothétique, que s'ils visaient un événement futur, celui-ci était inéluctable et proche, et que l'acte litigieux faisait suite à une promesse de vente non discutée, sans que les époux X... n'aient démontré qu'ils avaient fait de la signature de l'acte authentique la condition même de leur engagement, la cour d'appel a pu déduire de ces seuls motifs que les époux X... ne démontraient pas l'existence d'un dol, sans être tenue de répondre à des conclusions faisant état de la présence dans la même promesse de stipulations relatives à la vente d'une autre parcelle ;

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

Sur le moyen unique du pourvoi principal, pris en ses deux autres branches, ci-après annexé :

Attendu, d'une part, qu'ayant retenu que l'acte litigieux avait été signé au domicile des époux X..., ces derniers entretenaient avec le vendeur des relations régulières et bonnes, que l'opération portait sur une parcelle dont ils ne prétendaient pas qu'ils avaient une moindre connaissance que l'acheteur, que la promesse synallagmatique faisait suite à une promesse de vente non critiquée et concrétisait l'option d'acquérir de son bénéficiaire, la cour d'appel en a exactement déduit que les dispositions de l'article L. 121-21 du Code de la consommation étaient inapplicables ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu que les deux attestations produites étaient circonstanciées, que la première était confortée par "l'indicateur du marché des forêts en France en 1999" et retenait une valeur maximale de 10 000 francs l'hectare, que la seconde attestation visait une valeur de fonds de 9 801 francs et une valeur de superficie de 20 000 francs outre une valeur de chasse et émanait d'un expert impliqué dans un litige ayant mis en conflit les parties à la procédure et un tiers pour lequel il

avait intercédé, sans allusion à une vileté de prix, la cour d'appel a caractérisé l'absence d'éléments vraisemblables et assez graves pour faire présumer la lésion et a ainsi légalement justifié sa décision de ce chef ;

Mais sur le moyen unique du pourvoi incident :

Vu l'article 1174 du Code civil ;

Attendu que toute obligation est nulle lorsqu'elle a été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige ;

Attendu que, pour déclarer sans valeur la clause insérée à l'acte du 15 janvier 1997 aux termes de laquelle M. et Mme X... accordaient, à M. Y... un "droit de préférence" non limité dans le temps, en cas de vente de la parcelle numéro 564, l'arrêt retient que l'obligation de proposer de vendre un immeuble à des bénéficiaires déterminés sans qu'aucun prix ne soit prévu est purement potestative et ne constitue pas un pacte de préférence ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la condition potestative doit émaner de celui qui s'oblige, et que la prédétermination du prix du contrat envisagé et la stipulation d'un délai ne sont pas des conditions de validité du pacte de préférence, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a déclaré le pacte de préférence sans valeur, l'arrêt rendu le 30 janvier 2001, entre les parties, par la cour d'appel d'Angers ; remet, en conséquence, quant à ce, 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 Rennes ;

**Doc. 7 : Cass., chambre mixte, 26 mai 2006, n°03-19.376 et 03-19.495.**

Vu leur connexité, joint les pourvois n Y 03-19376 et n C 03-19495 ;

Donne acte aux consorts X... de la reprise de l'instance introduite au nom de Daurice X..., décédée le 25 septembre 2003, en leur qualité d'héritiers ;

Donne acte aux consorts X..., tous les sept agissant en leur qualité d'héritiers de Daurice Y..., du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. Z... ;

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Papeete, 13 février 2003), qu'un acte de donation-partage dressé le 18 décembre 1957 et contenant un pacte de préférence a attribué à Mme Adèle A... un bien immobilier situé à Haapiti ; qu'une parcelle dépendant de ce bien a été transmise, par donation-partage du 7 août 1985, rappelant le pacte de préférence, à M. Ruini A..., qui l'a ensuite vendue le 3 décembre 1985 à la SCI Emeraude, par acte de M. B..., notaire ; qu'invoquant une violation du pacte de préférence stipulé dans l'acte du 18 décembre 1957, dont elle tenait ses droits en tant qu'attributaire, Mme X... a demandé, en 1992, sa substitution dans les droits de l'acquéreur et, subsidiairement, le paiement de dommages-intérêts ;

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt d'avoir rejeté la demande tendant à obtenir une substitution dans les droits de la société Emeraude alors, selon le moyen :

1 / que l'obligation de faire ne se résout en dommages-intérêts que lorsque l'exécution en nature est impossible, pour des raisons tenant à l'impossibilité de contraindre le débiteur de l'obligation à l'exécuter matériellement ; qu'en dehors d'une telle impossibilité, la réparation doit s'entendre au premier chef comme une réparation en nature et que, le juge ayant le pouvoir de prendre une décision valant vente entre les parties au litige, la cour d'appel a fait de l'article 1142 du code civil, qu'elle a

ainsi violé, une fausse application ;

2 / qu'un pacte de préférence, dont les termes obligent le vendeur d'un immeuble à en proposer d'abord la vente au bénéficiaire du pacte, s'analyse en l'octroi d'un droit de préemption, et donc en obligation de donner, dont la violation doit entraîner l'inefficacité de la vente conclue malgré ces termes avec le tiers, et en la substitution du bénéficiaire du pacte à l'acquéreur, dans les termes de la vente ; que cette substitution constitue la seule exécution entière et adéquate du contrat, laquelle ne se heurte à aucune impossibilité ; qu'en la refusant, la cour d'appel a violé les articles 1134, 1138 et 1147 du code civil ;

3 / qu'en matière immobilière, les droits accordés sur un immeuble sont applicables aux tiers dès leur publication à la conservation des hypothèques ; qu'en subordonnant le prononcé de la vente à l'existence d'une faute commise par l'acquéreur, condition inutile dès lors que la cour d'appel a constaté que le pacte de préférence avait fait l'objet d'une publication régulière avant la vente contestée, la cour d'appel a violé les articles 28, 30 et 37 du décret du 4 janvier 1955 ;

Mais attendu que, si le bénéficiaire d'un pacte de préférence est en droit d'exiger l'annulation du contrat passé avec un tiers en méconnaissance de ses droits et d'obtenir sa substitution à l'acquéreur, c'est à la condition que ce tiers ait eu connaissance, lorsqu'il a contracté, de l'existence du pacte de préférence et de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir ; qu'ayant retenu qu'il n'était pas démontré que la société Emeraude savait que Mme X... avait l'intention de se prévaloir de son droit de préférence, la cour d'appel a exactement déduit de ce seul motif, que la réalisation de la vente ne pouvait être ordonnée au profit de la bénéficiaire du pacte ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

### **C. Promesse unilatérale.**

#### **Doc 8 : Cass., civ. 3, 15 décembre 1993, n°91-10.199.**

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 8 novembre 1990), que Mme Y..., qui avait consenti, le 22 mai 1987, aux consorts X... une promesse de vente d'un immeuble, valable jusqu'au 1er septembre 1987, a notifié aux bénéficiaires, le 26 mai 1987, sa décision de ne plus vendre ; que les consorts X..., ayant levé l'option le 10 juin 1987, ont assigné la promettante en réalisation forcée de la vente ;

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt de les débouter de cette demande, alors, selon le moyen, que, dans une promesse de vente, l'obligation du promettant constitue une obligation de donner ; qu'en rejetant la demande des bénéficiaires en réalisation forcée de la vente au motif qu'il s'agit d'une obligation de faire, la cour d'appel a ainsi violé les articles 1134 et 1589 du Code civil ;

Mais attendu que la cour d'appel, ayant exactement retenu que tant que les bénéficiaires n'avaient pas déclaré acquérir, l'obligation de la promettante ne constituait qu'une obligation de faire et que la levée d'option, postérieure à la rétractation de la promettante, excluait toute rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir, le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

**Doc. 9 : Cass., civ. 3, 11 mai 2011, n°10-12.875.**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 10 novembre 2009), rendu sur renvoi après cassation (3e chambre civile, 28 janvier 2009, pourvoi n° 08-12. 649), que les époux Pierre et Simone X... ont acquis l'usufruit d'un immeuble aux Saintes-Maries-de-la-Mer et leur fils Paul la nue-propriété ; que par acte authentique du 13 avril 2001, celui-ci a consenti après le décès de son père une promesse unilatérale de vente de l'immeuble à M. Y..., qui l'a acceptée, en stipulant que Mme Simone X... en avait l'usufruit en vertu de l'acte d'acquisition et que la réalisation de la promesse pourrait être demandée par le bénéficiaire dans les quatre mois à compter du jour où celui-ci aurait connaissance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, du décès de l'usufruitière ; que par acte sous seing privé du 7 avril 2004, Mme Z... a pris l'engagement de régulariser l'acte authentique de vente relatif à la promesse unilatérale de vente et s'est mariée le 28 avril 2004 avec M. Paul X..., qui est décédé le 25 mai 2004 ; que par acte du 31 octobre 2005, Mme Z...- X... a assigné M. Y... en annulation de la promesse unilatérale de vente ; que par lettre du 31 janvier 2006, Mme Z...- X... a notifié à M. Y... le décès de sa belle-mère usufruitière, survenu le 2 janvier 2006 ; que M. Y... a levé l'option le 17 mai 2006 ;

Sur le premier moyen :

Vu les articles 1101 et 1134 du code civil ;

Attendu que pour dire la vente parfaite, l'arrêt retient qu'en vertu de la promesse unilatérale de vente Mme Z...- X... devait maintenir son offre jusqu'à l'expiration du délai de l'option, sans aucune faculté de rétractation ; que Mme Z...- X... ne pouvait se faire justice à elle-même et que le contrat faisant loi, elle ne pouvait unilatéralement se désengager ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la levée de l'option par le bénéficiaire de la promesse postérieurement à la rétractation du promettant excluant toute rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir, la réalisation forcée de la vente ne peut être ordonnée, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 10 novembre 2009, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; 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 Montpellier ;

**Doc. 10 : Cass., civ. 3, 12 juin 2013, n°12-19.105.**

Sur le moyen unique :

Vu les articles 1101, 1134 et 1583 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 28 février 2012), que, par acte du 30 mars 2000, M. X... a donné à bail des locaux commerciaux aux époux Y... ; que le contrat comportait une promesse unilatérale de vente prévoyant notamment que la réalisation de la vente pourrait être demandée par les bénéficiaires du 1er janvier 2006 au 31 décembre 2007 ; que le 13 décembre 2005, M. X... a signifié sa décision de se rétracter de la promesse de vente aux bénéficiaires qui ont fait connaître le 28 février 2006 leur intention de lever l'option ; que les époux Y... ont assigné M. X... afin de voir ordonner la vente de l'immeuble ;

Attendu que, pour juger la vente parfaite et ordonner sa réalisation, l'arrêt retient que M. X... était lié

par son engagement contractuel jusqu'à son terme et que les époux Y... ont levé l'option dans le délai ;  
Qu'en statuant ainsi, alors que la levée de l'option par le bénéficiaire de la promesse postérieurement à la rétractation du promettant excluant toute rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir, la réalisation forcée de la vente ne peut être ordonnée, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 28 février 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Nîmes ; 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 d'Aix-en-Provence ;

**Doc. 11 : Cass., civ. 3, 27 mars 2008, n°07-11.721.**

Donne acte à la société Ogic du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Brioni France, la société Axa banque, la société EII Equities limited, la société Milhac Reynis Haguel, la Selafa MJA, la société Catchband developpements limited et la société Glenside management limited ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 26 octobre 2006) que par acte notarié du 30 juillet 1999, la société Foncière Costa a consenti à la société Ogic une promesse unilatérale de vente portant sur un immeuble sis... à Paris et sur la commercialité attachée à l'immeuble sis au numéro 35 de la même avenue ; que la promesse expirait le 15 octobre 1999 avec stipulation d'une prorogation automatique jusqu'au 28 février 2000 et de deux conditions suspensives relatives à l'absence d'hypothèque et à la justification par la venderesse d'un titre de propriété incommutable sur le bien vendu ; que la société Ogic a renoncé à la première condition alors que la seconde s'est réalisée ensuite d'un arrêt du 3 janvier 2003 consacrant définitivement le droit de propriété de la société Foncière Costa ; que le 22 septembre 1999 les parties sont convenues de proroger la durée de la promesse jusqu'au 30 juin 2000 sauf à remplacer la délivrance d'une garantie de paiement à première demande par celle d'une caution fournie par la société Axa banque ; que par acte du 29 mars 2000 la société Foncière Costa a consenti une promesse synallagmatique de bail à la société Brioni portant sur l'immeuble sis ... ; qu'un bail commercial étant intervenu le 1er octobre 2000, la société Foncière Costa a refusé de signer l'acte authentique de vente avec la société Ogic ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la société Ogic fait grief à l'arrêt de dire qu'elle n'avait pas levé l'option d'achat contenue dans la promesse unilatérale de vente du 30 juillet 1999, alors, selon le moyen :

1° / que la levée de l'option d'achat par le bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente n'est soumise à aucune condition de forme ; que le contrat de vente est formé dès lors que le bénéficiaire de la promesse a manifesté sa volonté de réaliser la vente, dans les conditions stipulées dans la promesse, que celle-ci soit ou non assortie de conditions suspensives ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a relevé que par conclusions en date du 17 septembre 1999, la société Ogic avait déclaré sa volonté de réaliser la vente de l'immeuble sis... ; qu'en jugeant toutefois que par ces écritures, la société Ogic n'avait pas levé l'option, mais avait seulement " confirmé qu'elle avait l'intention de réaliser la vente ultérieurement, lorsque les conditions suspensives seraient accomplies ", la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, violant ainsi l'article 1134 du

code civil ;

2° / que le fait que la société Ogic ait cru bon, postérieurement à la levée de l'option de proroger la promesse ou d'indiquer aux services fiscaux qu'elle " envisageait d'acquérir l'immeuble " constituait autant d'actes ou diligences nécessairement dépourvus de toutes conséquences juridiques, en l'état

d'une vente qui, par hypothèse, était déjà conclue, en sorte que la cour d'appel, qui se fonde sur ces faits ou événements pour nier l'existence d'une vente ferme, lesquels faits ou événements n'auraient pu utilement être pris en considération que si la volonté de la société Ogic antérieurement exprimée de lever l'option avait été équivoque, se détermine par des motifs inopérants et, derechef, viole les articles 1134 et 1589 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant souverainement retenu qu'aux termes de ses conclusions d'intervention signifiées les 17 septembre 1999 et 23 février 2000, dans le litige opposant la société Foncière Costa à son vendeur la société Paris participations, la société Ogic s'était bornée à solliciter qu'il lui soit donné acte de ce qu'elle réitérait, si besoin était, sa volonté de réaliser la promesse de vente du 30 juillet 1999 et de payer le prix dès réalisation des conditions suspensives, qu'à la date de ces conclusions la société Foncière Costa ne détenait pas de titre de propriété sur les biens objet de la promesse de vente du 30 juillet 1999, qu'elle n'avait été utilement titrée qu'au jour de la publication du jugement du 15 décembre 1998, les 7 avril et 9 juin 2000, et le titre n'étant devenu irrévocable que par arrêt de la Cour de cassation du 31 mars 2005, que postérieurement à ces écritures, la société Ogic avait arrêté avec la venderesse des dispositions incompatibles avec une vente parfaite, consécutive à une levée d'option, la cour d'appel en a déduit que la société Ogic n'avait pas levé l'option mais avait seulement confirmé qu'elle avait l'intention de réaliser la vente ultérieurement ;

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

Sur le deuxième moyen :

Attendu que la société Ogic fait grief à l'arrêt de juger que le défaut d'exécution par la société Foncière Costa de son engagement de vendre ne pouvait se résoudre qu'en dommages-intérêts, alors, selon le moyen, que s'il est de principe que le manquement du promettant à son obligation de vendre l'immeuble objet d'une promesse unilatérale de vente constitue la violation d'une obligation de faire qui ne peut se résoudre, en application de l'article 1142 du code civil, que par l'allocation de dommages-intérêts, les parties ont la faculté de stipuler que par exception, la vente de l'immeuble pourra être exécutée de manière forcée sur décision de justice ; qu'en l'espèce, il résultait des termes clairs et précis de la promesse de vente du 30 juillet 1999 qu'en cas de carence du promettant, la vente de l'immeuble sis... pourrait intervenir sur décision de justice ; qu'ainsi les parties avaient expressément convenu que le juge pourrait sanctionner par la réalisation judiciaire de la vente la carence du promettant à conclure la vente ; qu'en rejetant la demande de la société Ogic tendant à ce qu'il soit constaté que la vente de l'immeuble sis... soit réputée parfaite, au motif que les parties n'avaient pas stipulé que l'inexécution par la société Foncière Costa de sa " promesse ferme " de vendre se résoudrait par une voie autre que celle prévue par l'article 1142 du code civil, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de la promesse de vente du 30 juillet 1999, en violation de l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu que si les parties à une promesse unilatérale de vente étaient libres de convenir que le défaut d'exécution par le promettant de son engagement de vendre pouvait se résoudre en nature par la constatation judiciaire de la vente, force était de relever que les actes conclus entre la société Foncière Costa et la société Ogic n'avaient pas stipulé que l'inexécution par la société Foncière Costa de sa " promesse ferme " et de son " engagement ferme et définitif " de vendre se résoudrait par une autre voie que celle prévue à l'article 1142 du code civil, la cour d'appel, sans dénaturer, en a exactement déduit que la société Ogic n'était pas fondée à prétendre à une exécution en nature et que la société Foncière Costa devait réparer le dommage que l'inexécution de son obligation de vendre avait pu causer à la société Ogic ;

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

Mais sur le troisième moyen :

Vu l'article 1134 du code civil, ensemble l'article 1589 du même code ;

Attendu que pour constater, par motifs adoptés, la caducité de la promesse de vente consentie le 30



juillet 1999 par la société Foncière Costa à la société Ogic, l'arrêt retient, d'une part, que la rétractation de l'engagement de vendre souscrit par la société Foncière Costa est intervenue avant la levée de l'option par la société Ogic et, d'autre part, que le jugement du 26 juin 2002 est confirmé en ce qu'il a constaté la caducité de la promesse ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs contradictoires et sans tirer les conséquences légales de ses propres constatations, la cour d'appel a violé les textes sus-visés ;

Vu l'article 627 du code de procédure civile ;

Attendu que l'arrêt du 4 avril 2003 ayant fait l'objet d'un précédent pourvoi, rejeté par arrêt de la troisième chambre civile en date du 31 mars 2005, le pourvoi en ce qu'il est dirigé contre cet arrêt est irrecevable ;

Attendu qu'aucun grief n'est dirigé contre l'arrêt du 11 mars 2004 ;

PAR CES MOTIFS :

-déclare irrecevable le pourvoi en ce qu'il est dirigé contre l'arrêt du 4 avril 2003 ;

-rejette le pourvoi en ce qu'il est dirigé contre l'arrêt du 11 mars 2004 ;

CASSE ET ANNULE, par voie de retranchement mais seulement en ce qu'il a constaté la caducité de la promesse de vente consentie le 30 juillet 1999 par la société Foncière Costa à la société Ogic, l'arrêt rendu le 26 octobre 2006, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

### **Doc. 12 : Cass., civ. 3, 12 octobre 2017, n°16-21.073.**

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 17 mai 2016), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ. 16 septembre 2014, pourvoi n° 13-19.656), que, par lettre du 20 avril 2008, M. X... s'est engagé auprès de Mme Y... en ces termes : « Je soussigné Gérard X... désire vendre une parcelle de terrain, plan ci-joint de 600 m<sup>2</sup> situé au bourg de Saubion, sur le plan le terrain est colorié en jaune. Bien sûr je désire l'accord de la banque le plus rapidement possible de façon à réserver à Mme Y... la vente du terrain. Celui-ci est d'un montant de 150 000 euros tout viabilisé » ; que, soutenant que cet acte constituait une promesse synallagmatique de vente, Mme Y... a assigné M. et Mme X... en perfection de la vente et en dommages-intérêts ;

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de dommages-intérêts ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que la lettre du 20 avril 2008 constituait une promesse unilatérale de vente, assortie par le vendeur d'une condition tenant à l'obtention, par le bénéficiaire, d'un concours bancaire dans un délai rapide, et, souverainement, que la condition de l'obtention d'un crédit n'était pas stipulée dans l'intérêt exclusif de Mme Y... qui n'avait jamais justifié de son obtention ni de sa capacité à autofinancer l'acquisition projetée, la cour d'appel a pu en déduire que la promesse de vente était caduque à défaut de réalisation, dans un délai raisonnable, de la condition liée à l'obtention d'un financement bancaire et que la demande de Mme Y... devait être rejetée ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

## **EXERCICES :**

1. Commenter l'arrêt du document 7 (Cass., chambre mixte, 26 mai 2006).