

à la une

Département : Affaires / Contentieux / Arbitrage

L'image du contrat qui se forme instantanément ne correspond qu'à une part de la vie contractuelle puisque nombre de conventions sont précédées de négociations plus ou moins longues revêtant des formes multiples.

Hésitante jusqu'alors, la jurisprudence a récemment adopté une position claire sur l'identification du préjudice indemnisable en cas de rupture de pourparlers informels (Cass. Civ.3^{ème}, 28.06.2006). Parallèlement, on relève de plus en plus de décisions rendues par les juges du fond en la matière (cf. par ex. CA Paris, 12.05.2006).

Nous est ainsi donnée l'occasion de nous pencher sur la question de la rupture des pourparlers informels.

Le thème du mois : la rupture des pourparlers

Il est fréquent que la conclusion d'un contrat soit précédée d'une longue période de négociations au cours de laquelle les partenaires échangent leur point de vue et discutent du contenu du contrat envisagé sans toutefois être assurés de le conclure.

En l'absence de dispositions du Code civil spécialement consacrées aux pourparlers, la jurisprudence a établi une distinction entre les pourparlers formalisés et les pourparlers informels, lesquels ne répondent pas à la même définition, ni au même régime juridique.

Dans la première hypothèse, la complexité et les enjeux économiques conduisent les partenaires à organiser le déroulement des pourparlers au moyen d'accords de négociation (lettre d'intention, accord de principe...), voire de véritables avant-contrats (pacte de préférence, promesses de contrat...), soumis au régime de la responsabilité contractuelle des articles 1147 et suivants du Code civil.

A l'inverse, en l'absence de contrat de négociation, la période précontractuelle est empreinte d'une grande liberté, laquelle se traduit par le principe de libre rupture unilatérale des pourparlers. Cette liberté est néanmoins encadrée par le principe général de bonne foi.

C'est pourquoi si l'un des partenaires commet une faute dans la rupture, génératrice d'un dommage pour l'autre, il engage sa responsabilité dite précontractuelle fondée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil¹.

Pour être mise en œuvre, la responsabilité pour rupture des pourparlers informels suppose donc la preuve d'une faute par l'auteur de la rupture (I), d'un préjudice indemnisable (II), et d'un lien de causalité entre les deux.

I – La rupture fautive des pourparlers

La jurisprudence retient une définition large de la faute dans la rupture des pourparlers.

La tendance croissante de la Cour de cassation consiste à se contenter d'une faute ordinaire, laquelle est fondée sur le manquement au principe général de bonne foi².

Les tribunaux retiennent parfois l'existence d'une faute qualifiée en présence d'une intention de nuire³, d'une mauvaise foi⁴ voire d'une légèreté blâmable⁵, et d'un abus de droit⁶.

Par ailleurs, la jurisprudence prend en compte cumulativement ou alternativement un certain nombre de critères pour retenir ou pas le caractère fautif de la rupture, à savoir : l'état d'avancement des négociations⁷, le caractère brusque de la rupture⁸, la croyance légitime de

l'autre partenaire dans la conclusion du contrat, l'absence de motifs légitimes⁹.

Conformément au droit commun, celui qui argue d'un comportement fautif de son partenaire doit prouver qu'il lui cause un préjudice direct et certain.

II – Le préjudice précontractuel indemnisable

Fondée sur les articles 1382 et suivants du Code civil, l'action en responsabilité précontractuelle ne peut conduire qu'à une réparation par équivalent, c'est-à-dire par l'allocation de dommages-intérêts.

La jurisprudence adopte une vision restrictive du préjudice précontractuel indemnisable, limité notamment au seul dommage effectif subi par le partenaire écarté.

Si la réparation de la perte subie ne pose aucune difficulté, la réparation du gain manqué en revanche n'est pas admise par la Haute Juridiction.

En pratique, les juges admettent la réparation de l'atteinte à l'image¹⁰ ou encore le remboursement des frais inutilement exposés par le partenaire évincé mais limiteront les dommages-intérêts en cas de faute de la victime.

La Chambre commerciale de la Cour de cassation a, au terme d'une jurisprudence hésitante, décidé, dans un arrêt remarqué¹¹, de rejeter l'indemnisation de la perte de chance de conclure un contrat simplement envisagé avec l'auteur de la rupture.

La troisième Chambre de la Cour de cassation adopte la même position en affirmant le caractère non réparable du préjudice de la perte d'une chance de conclure le contrat projeté ou de réaliser les gains escomptés en cas de rupture fautive des pourparlers¹².

C'est donc le préjudice effectif découlant de la rupture elle-même et non du comportement, fût-il fautif, de l'auteur de la rupture qui est indemnisable.

Nous pensons que la position adoptée actuellement par la Cour de cassation en la matière constitue un garde-fou essentiel, qui permet de préserver la liberté laissée à chaque partenaire de ne pas contracter à l'issue des négociations.

¹ Cass. Com., 20.03.1972

² Cass. Com., 22.04.1997 ; Cass. Com. 7.04.1998 ; 14.06.2000

³ Cass. Com. 11.07.2000

⁴ Cass. Com., 12.10.1993

⁵ Cass. Com. 22.02.1994

⁶ Cass. Com., 7.01.1997 : « abus du droit de rompre » ; « rupture abusive »

⁷ CA Paris, 12.05.2006

⁸ Cass. Com., 7.07.1997 ; CA Paris, 12.05.2006

⁹ Cass. Com., 11.07.2000

¹⁰ CA Versailles, 1.04.1999

¹¹ Cass. Com. 26.11.2003

¹² Cass. Civ.3^{ème}, 28.06.2006

■ Effet de l'annulation d'un contrat de sous-traitance

En principe, l'annulation d'un contrat entraîne de par son caractère rétroactif l'obligation pour chaque partie de procéder à des restitutions de telle manière que les choses soient remises dans l'état où elles se trouvaient avant la conclusion de l'acte.

Dans un arrêt récent, la troisième chambre civile de la Cour de cassation¹ a eu à se prononcer sur l'effet de l'annulation d'un contrat de sous-traitance d'ores et déjà exécuté.

En l'espèce, l'entrepreneur principal avait chargé un sous-traitant d'exécuter des travaux dans le cadre de la construction de courts de tennis. Des difficultés étant apparues, l'entrepreneur principal refusa tout règlement au sous-traitant, résolut le contrat et fit appel à une entreprise tierce pour reprendre les travaux.

La Cour d'appel de Lyon² a condamné le sous-traitant à rembourser à l'entrepreneur principal le coût de la réparation des désordres qu'il avait causés à l'ouvrage mais rejeté sa demande en paiement des travaux.

La Haute Juridiction a, après avoir rappelé le principe de l'effet rétroactif de la nullité, censuré la décision d'appel.

En effet, si le sous-traitant doit être condamné à des dommages-intérêts, l'entrepreneur principal est bien tenu, quant à lui, de régler les travaux réalisés par le sous-traitant. La Cour de cassation précise néanmoins que la valeur des travaux à prendre en considération est leur valeur réelle et non le prix contractuellement prévu, sous peine d'exécuter un contrat nul.

■ L'impact de la violation du pacte de préférence

Le pacte de préférence est « la convention par laquelle une personne, le promettant, s'engage, pour le cas où elle se déciderait à vendre un bien à l'offrir d'abord, aux conditions proposées par un tiers au bénéficiaire du pacte, lequel jouit ainsi d'un droit de préemption »³.

Par deux arrêts récents, la Cour de cassation s'est penchée de façon remarquable sur cette question à propos d'une donation-partage sur un immeuble contenant un pacte de préférence.

La donation-partage avait fait l'objet d'une publicité foncière. Ultérieurement, l'ayant-cause avait transmis une partie du bien à un nouvel attributaire par un acte publié mentionnant l'existence dudit pacte de préférence. Quelques mois après, le propriétaire avait vendu la parcelle par acte authentique à une SCI, tiers acquéreur, sans l'avoir préalablement proposée au bénéficiaire du pacte.

Le bénéficiaire a assigné le vendeur et le tiers acquéreur aux fins d'obtenir sa substitution à l'acte, et subsidiairement des dommages-intérêts qu'il réclamait également au notaire.

Les Juges du fond ont débouté le bénéficiaire de sa demande en exécution forcée mais l'ont accueilli dans sa demande de dommages-intérêts.

La 1^{ère} chambre civile de la Cour de cassation, saisie par le tiers-acquéreur, rejetait son pourvoi en rappelant que « l'acquéreur commettait une faute de négligence en omettant de s'informer précisément des obligations mises à la charge du vendeur », le pacte de préférence ayant fait l'objet en l'espèce d'une publication à la conservation des hypothèques.

De son côté, le bénéficiaire du pacte de préférence avait également formé pourvoi, estimant devoir être substitué au tiers-acquéreur à l'acte de vente.

Il est acquis de longue date que l'annulation de la vente consentie en violation d'un pacte de préférence est conditionnée par la connaissance par le tiers acquéreur de la clause de préférence et de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir⁴.

En revanche, et jusqu'alors, la jurisprudence rejetait l'exécution forcée du pacte et ne condamnait le propriétaire qu'au versement de dommages-intérêts au bénéficiaire⁵.

Or, par un revirement spectaculaire, la Chambre mixte de la Cour de cassation⁶ vient de revenir sur cette position. Elle adopte aujourd'hui une position claire en affirmant que le bénéficiaire d'un pacte de préférence peut demander l'annulation du contrat mais également et surtout sa substitution au tiers-acquéreur à l'acte de vente.

Par conséquent, il appartiendra au juge qui prononce l'annulation de la vente conclue au mépris d'un pacte de préférence d'ordonner la substitution si elle lui est demandée et corrélativement de constater la vente au profit du bénéficiaire.

Le revirement opéré par la Haute Juridiction permet, de notre point de vue, de redonner au pacte de préférence l'ensemble des effets de droit qui y sont attachés, et qui étaient jusqu'alors affaiblis par la jurisprudence.

■ La requalification de promesses unilatérales croisées en promesse synallagmatique

La Chambre commerciale de la Cour de cassation a requalifié des promesses unilatérales croisées en promesse synallagmatique par un arrêt en date du 22 novembre 2005.

En l'espèce, le cédant et le cessionnaire d'actions s'étaient engagés dans le même acte par deux promesses unilatérales croisées à acheter et à vendre un reliquat d'actions à un prix et dans un délai déterminés.

Elle a considéré à tort, à notre sens, que « l'échange d'une promesse unilatérale d'achat et d'une promesse unilatérale de vente réalise une promesse synallagmatique de vente valant vente définitive dès lors que les deux promesses réciproques ont le même objet et qu'elles sont stipulées dans les mêmes termes ».

En effet, promesse unilatérale et promesse synallagmatique sont deux notions distinctes.

La promesse unilatérale de contrat (de vente, d'achat...) est « l'accord de volonté par lequel une personne s'engage immédiatement envers une autre à passer avec elle un certain contrat à des conditions déterminées, le bénéficiaire de cet engagement – investi d'un droit d'option pendant un délai donné – restant libre de ne pas conclure le contrat envisagé ou de conclure le contrat en levant l'option dans le délai »⁷.

La promesse synallagmatique de contrat est « l'accord de volontés par lequel deux personnes s'engagent réciproquement et définitivement dans les termes d'un contrat dont les conditions essentielles, au moins, sont déterminées et qui équivaut au contrat lui-même ».⁸

Cependant, cette décision s'inscrit dans un courant jurisprudentiel débuté en 1990 par un arrêt de la Chambre commerciale de la Cour de cassation⁹.

Il faut donc rester particulièrement vigilants dans la rédaction des promesses unilatérales croisées lorsque le délai d'option est identique pour le vendeur et pour l'acheteur, en précisant, dans cette hypothèse, que chaque promesse n'entraînera la vente parfaite qu'à compter de la levée de l'une ou l'autre des options dans le délai et selon les modalités stipulées et qu'à défaut, l'accord deviendra caduc.¹⁰

P.D.G.B Société d'Avocats

174, avenue Victor Hugo - 75116 Paris

www.pdgb.com

G. BACHASSON – X. HUGON – F. DEREUX

A. BEM - B. JARDEL - P. JULIEN

A. COLNEL

⁵ Cass. Civ. 1^{ère}, 10.07.2002

⁶ 26.05.2006

⁷ G. Cornu, Vocabulaire juridique, 2001

⁸ G. Cornu, Vocabulaire juridique, 2001

⁹ Cass. Com., 1601.1990, n°88-16.265

¹⁰ A. Constantin., JCP E, 11.03.2006, n°11, p. 532.

¹ Cass. Civ. 3^{ème}, 13.09.2006, Sté Saint Colas Ile de France c/ Sté TPC

² CA Lyon, 21.10.2004

³ G. Cornu, Vocabulaire juridique, 2001

⁴ Cass. Civ. 3^{ème}, 26.10.1982 ; 10.02.1999.