

Jurisprudence commentée

Par le Centre de Recherche Juridique (CRJ) de l'Université de La Réunion
Collecte et Analyse de toute la jurisprudence civile et administrative de la région Océan Indien

1. Obligations & Contrats spéciaux

Par **Pascal PUIG**, Professeur à l'Université de La Réunion et Directeur du Centre de Recherche Juridique (CRJ); **Eléonore CADOU**, Maître de conférences en droit privé à l'Université de La Réunion; **Louis-Frédéric PIGNARRE**, Maître de conférences en droit privé à l'Université de La Réunion; **Virginie FRAISSINIER**, Docteur en droit – Ancienne ATER à l'Université de La Réunion; **Olivier Serge BENARD**, Doctorant à l'Université de La Réunion

1.1. OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

1.1.1. Le contrat – formation du contrat

Formation du contrat - Vices du consentement – Dol (NON)

Cour d'appel de Saint-Denis, chambre commerciale, 19 mai 2008 (Arrêt n°07/00361)

Virginie FRAISSINIER, Docteur en droit – Ancienne ATER à l'Université de La Réunion

La conclusion des contrats n'est pas toujours marquée d'honnêteté et de loyauté. Si, en principe, le contrat est formé par le seul effet du consentement, celui-ci ne doit cependant pas être vicié, notamment par dol. La partie victime mérite protection et la sanction encourue est la nullité du contrat. Rien de plus classique. Il est des cas, néanmoins, où l'honnêteté et la loyauté peuvent faire défaut ultérieurement, lorsque l'une des parties au prétexte que son consentement a été surpris par dol, tente de faire annuler un contrat.

Il résulte des termes mêmes des articles 1109 et 1116 du Code civil que le dol se définit comme le fait de surprendre, sous l'influence d'une erreur provoquée par des manœuvres, le consentement d'une personne et de l'amener à conclure un contrat. Autrement dit, le dol désigne le comportement intentionnellement malhonnête de l'un des cocontractants, comportement qui amène l'autre partie à conclure un contrat ou souscrire un engagement qu'il n'aurait pas pris autrement. Du côté de son auteur, le dol s'analyse comme un délit constitué d'un élément matériel, des manœuvres dites dolosives, et d'un élément moral, l'intention de tromper son cocontractant afin de l'amener à conclure le contrat. Du côté de la victime, le dol s'analyse comme un vice du consentement qui ne peut être constitué que si les manœuvres exercées ont pour effet de provoquer chez le cocontractant une erreur qui le détermine à contracter. Il doit être évident que la victime n'aurait pas contracté si les manœuvres n'avaient pas existé.

La charge de la preuve pèse sur celui qui se prétend victime du dol et qui demande la nullité du contrat (V. art. 1116 du Code civil : « le dol ne se présume pas, il doit être prouvé » et plus généralement l'adage *actori incumbit probatio* et l'article 1315 du Code civil). La prétendue victime doit alors démontrer non seulement l'existence des différents éléments constitutifs du dol –manœuvres dans l'intention de la tromper - mais également l'erreur qui s'en est suivie et qui l'a

déterminé à contracter. A défaut elle doit être déboutée de sa demande en nullité du contrat. Tel est le cas dans la décision rendue par la Cour d'appel de Saint-Denis.

En l'espèce, par acte sous-seing privé en date du 20 janvier 2005, enregistré le 18 février de la même année, est conclue la vente d'un fonds de commerce (restauration). L'acquéreur saisit le Tribunal Mixte de Grande instance prétendant que son consentement a été surpris par des manœuvres dolosives émanant du vendeur. Il demande l'annulation de la vente. Par jugement rendu le 30 janvier 2007, le TGI le déboute de sa demande. Lors de son appel, il fait valoir plusieurs points au soutien de sa demande en annulation pour dol :

- le restaurant acquis est un établissement de 5^{ème} catégorie qui doit faire l'objet d'une déclaration d'ouverture à la Mairie ; que cette déclaration n'a jamais été faite et que le vendeur ne l'en a pas informé afin de surprendre son consentement ;

- le vendeur a caché que les locaux qui abritent le restaurant sont affectés d'importants désordres qui ne permettent pas une exploitation normale du fonds : la toiture doit être refaite et les installations électriques comme l'installation du gaz ne sont pas conformes aux normes en vigueur ; qu'outre une exploitation normale du fonds, ces désordres l'ont empêché d'assurer le fonds de commerce, les risques liés à des installations non conformes étant trop importants ;

- le vendeur a fait apparaître dans l'inventaire du matériel attaché au fond, un terminal de carte bleue et un congélateur à glaces qui ne lui appartenaient pas et de l'avoir ainsi trompé sur les éléments composant le fonds de commerce vendu.

Pour obtenir satisfaction, l'auteur de la demande devait rapporter la preuve des manœuvres dolosives alléguées. A cet égard, on s'accorde à considérer que les manœuvres constitutives d'un dol sont tous actes positifs tels artifices, ruses habiles ou grossières, subterfuges ou encore machinations destinées à tromper le cocontractant. La jurisprudence a progressivement assimilé aux manœuvres proprement dites le simple mensonge (V. Cass. civ. 3^{ème}, 6 novembre 1970, *Bull. civ. III n°587*) et le silence coupable, la réticence (V. arrêt de principe, Cass. civ. 3^{ème}, 15 janvier 1971, *Bull. civ. III n°38*). Etait-ce le cas en l'espèce : la Cour d'appel répond par la négative avec raison et ce sur les trois points visés par le demandeur.

Concernant le premier point, le demandeur faisait état de l'absence d'information du vendeur quant au défaut de déclaration d'ouverture en Mairie. Selon lui cette absence d'information, sur un élément important lié à l'exploitation du fonds, est constitutive d'une réticence dolosive. Cette affirmation est strictement conforme à la jurisprudence (par ex, Cass. Com., 27 octobre 1965, *Bull. civ. IV n°534* : il y a réticence dolosive lorsque le vendeur d'un fonds de commerce s'est abstenu de remettre à l'acquéreur l'arrêté qui l'autorisait à exploiter le fonds qu'à titre précaire, personnel et révocable pour une durée venant à expiration quelques mois après la vente). Mais, en l'espèce, il s'avère que ladite déclaration a bien été effectuée, avant la vente, la preuve étant rapportée par le vendeur. Dès lors, même s'il y a eu silence sur l'information en cause ce silence ne saurait être constitutif de dol puisqu'aucune irrégularité n'affecte l'exploitation du fonds de commerce. Il faut rappeler que la Cour de cassation estime que pour que le dol soit constitué il faut que le défaut d'information ait pour objet de tromper le cocontractant et l'amener à contracter (Cass. civ. 1^{re}, 13 février 1996, *Bull. civ. I n° 78*). L'information qui semble-t-il n'a pas été délivrée (fait que la déclaration ait été effectuée) n'était pas de nature à faire renoncer l'acquéreur à la conclusion du contrat s'il en avait eu connaissance puisque la déclaration en mairie permet l'exploitation du fonds.

Concernant le deuxième point et les désordres affectant les locaux d'exploitation, le demandeur produit un rapport réalisé cinq mois après la vente faisant état des désordres allégués. Ceux-ci existent donc bel et bien. Pour autant, la Cour d'appel constate que le demandeur

n'établit pas la preuve que le vendeur ait entendu les cacher. Au contraire, les désordres en cause étaient largement apparents et n'avaient pu échapper à l'acheteur lequel avait procédé à de nombreuses visites avant la conclusion du contrat de vente. L'acquéreur ne pouvait ainsi ignorer lors de la conclusion du contrat l'état général des bâtiments achetés. Comme le constate un auteur, dans les cas de défauts apparents de la chose vendue l'apparence exclut l'idée même de manœuvres destinées à celer un état (J. Bétouille, conseiller référendaire à la Cour de cassation, « L'aspect "délictuel" du dol dans la formation des contrats », *Rapport de la Cour de cassation pour 2001*, deuxième partie, Etudes). Une incertitude pouvait éventuellement exister en ce qui concerne la non-conformité des installations électrique et de gaz, la Cour de cassation ayant retenu qu'un « *acquéreur ne pouvait pas, en tant que professionnel de la restauration, constater seul les non conformités aux normes techniques et n'aurait alors pas contracté eu égard aux travaux à effectuer* » (Cass. civ. 3^{ème}, 6 juillet 2005, *Bull. civ. III n°152*). Le doute est toutefois vite dissipé dans la mesure où il est rappelé, en l'espèce, que le contrat de vente avait été précédé d'études visant à déterminer la faisabilité d'un projet d'école hôtelière. Or, nul doute que dans de telles études soit mentionnée la non conformité des installations en cause. A l'évidence, non seulement le demandeur ne rapporte pas la preuve d'une quelconque manœuvre frauduleuse ou réticence dolosive de la part du vendeur, mais sa mauvaise foi est patente dans la mesure où il affirme, premièrement, qu'il n'avait pas connaissance des désordres affectant les locaux alors qu'il apparaît qu'il en avait eu connaissance de par ses visites et les études réalisées préalablement à la vente ; deuxièmement, que lesdits désordres l'empêchent d'exploiter le fonds alors même qu'il est prouvé que le restaurant est resté ouvert pendant plus d'un an et demi ; et enfin, troisièmement, que les désordres l'empêchent d'assurer le fonds alors que ce dernier a pu être assuré jusqu'à ce qu'il soit vendu.

Concernant le troisième point relatif aux fausses déclarations dans l'inventaire du matériel le doute pouvait en revanche être permis quant à l'existence d'une éventuelle manœuvre. Il est en effet établi que l'inventaire du matériel annexé au contrat de vente comprend un terminal de carte bleue et un congélateur professionnel à glaces qui n'appartiennent pas au vendeur. Est-ce à dire que celui-ci ait entendu tromper l'acheteur sur les éléments vendus, rien n'est moins sûr. Il peut tout aussi bien s'agir d'une intention frauduleuse du vendeur d'inscrire des éléments qui ne lui appartiennent pas, « maquillant » ainsi de manière flatteuse une liste de matériel dans le but d'inciter l'autre partie à conclure, que d'une erreur involontaire dans l'établissement de la liste du matériel attaché au fonds de commerce. En tout état de cause l'acquéreur ne rapporte pas la preuve de l'intention frauduleuse. Au demeurant, le simple fait qu'il existe des manœuvres « dolosives » ne permet pas à lui seul d'obtenir la nullité pour dol (Cass. civ. 3^{ème}, 11 mai 2005, *Bull. civ. III n°101*). Lorsque la preuve de l'existence d'une telle manœuvre est rapportée, le demandeur doit également prouver que l'erreur subséquente l'a déterminé à conclure le contrat. En l'espèce, les deux objets sur lesquels porte le différend sont de peu d'importance. Evalués à 119 euros, c'est à juste titre que les juges dionysiens estiment qu'ils « *ne sauraient être considérés comme ayant déterminé l'achat d'un fonds de commerce estimé à 80 000 euros* ».

Au final, et au vu des éléments rapportés, la Cour d'appel juge que « faute d'établir l'existence de manœuvres dolosives imputables à X (vendeur), c'est à bon droit que le Premier Juge a rejeté la demande d'annulation de la vente formée par Y (acheteur) ». C'est bien parce que le demandeur ne rapporte pas la preuve des manœuvres dolosives, qui à l'évidence n'existent pas, que sa demande en annulation du contrat de vente est rejetée.

1.2. OBLIGATIONS NON CONTRACTUELLES

1.2.1. Droit commun de la responsabilité

Troubles anormaux du voisinage - activité industrielle - pré-occupation - respect des dispositions règlementaires.

CA St Denis, arrêt du 15 juin 2007, n° 06/00118

Eléonore CADOU, Maître de conférences en droit privé à l'Université de La Réunion

Sur un territoire fini comme celui de l'île de La Réunion, la pression démographique et le développement industriel génèrent forcément des tensions particulières, qui doivent trouver leur réponse dans une application mesurée de la théorie des troubles anormaux de voisinage.

Cette théorie, qui n'est qu'une déclinaison de celle de l'abus de droit appliquée à la propriété, permet de réguler les relations humaines sans avoir recours au droit commun de la responsabilité civile. Ainsi seront en principe indemnisés les troubles de voisinage que les juges estiment *excessifs*, sans considération d'une faute commise par l'importun, ni d'une installation préalable de la victime sur les lieux où les troubles sont ressentis.

L'affaire se complique lorsque l'activité gênante est une activité agricole, industrielle, commerciale ou artisanale, et que la limite apportée à l'article 544 du Code civil est en outre confrontée au principe presque aussi fondamental de la liberté du commerce et de l'industrie (sur la valeur normative du principe de liberté du commerce et de l'industrie, v. M. KDHIR, *Le principe de la liberté du commerce et de l'industrie : mythe ou réalité ?*, D. 1994, p. 30.), et au caractère supposé utile de l'activité en cause. Dans la recherche d'un juste équilibre entre les intérêts en présence, le curseur est alors légèrement déplacé en faveur de l'activité industrielle, par l'adjonction de conditions particulières. L'article L. 112-16 du Code de la construction et de l'habitation, prévoit ainsi une possibilité d'exonération, à la double condition que l'industriel justifie que ses activités "*s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions*" et que "*le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités*".

La loi a donc entériné la condition de la pré-occupation, qui avait été bâtie par la jurisprudence à partir de l'article 1382 du Code civil. Conscients de la finalité sociale des activités professionnelles, les tribunaux sont généralement sévères sur l'appréciation de la chronologie des installations, en prenant pour point de repère le tout premier acte d'installation de l'activité litigieuse (v. notamment Cass. 14 juin 2007, Bull. civ. II n° 164, qui se réfère à la date de la publication de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'aéroport en cause). Toutes sortes de préjudices sont ainsi susceptibles d'être indemnisés, qu'ils soient d'ordre matériel ou moral, sonore, lumineux, olfactif, visuel ou encore "sanitaire" (voir récemment le contentieux relatif aux antennes-relais de téléphonie mobile : CA Versailles, 4 févr. 2009, RG n° 08/08775,

SA Bouygues Telecom c/ X. et a. : *Juris-Data* n° 2009-000135 ; *adde* Cyril Bloch, *L'antenne de téléphone mobile dans la tourmente du principe de précaution*, JCP G 2009, act. 83).

En l'espèce, la propriétaire d'une villa fustigeait les nuisances sonores résultant de l'installation dans une zone artisanale voisine d'une imprimerie industrielle œuvrant pour un quotidien régional réunionnais. Excédée par le bruit des rotatives et des épurateurs d'air, la demanderesse arguait notamment du fait que l'imprimerie, créée une dizaine d'années après l'acquisition de sa propre villa, avait subi des extensions et modifications qui n'avaient fait l'objet d'aucune autorisation administrative. Elle réclamait la condamnation de la SARL à la réalisation de travaux d'insonorisation, assortie de dommages et intérêts à différents titres (préjudice psychologique, perte de jouissance des lieux, et frais de climatisation rendus nécessaires par la clôture des portes et fenêtres de sa villa).

Pour confirmer le rejet de la demande, la Cour d'appel de Saint Denis se fonde sur plusieurs motifs, propres et adoptés. D'abord, selon les motifs retenus par les premiers juges, l'expertise judiciaire "*n'avait pu mettre en évidence de manière certaine une faute quelconque (de la société) à l'origine des troubles sonores pourtant réels de la demanderesse*". Ensuite, selon les juges d'appel "*il n'existe pas de lien de causalité établi entre la prétendue absence d'autorisation administrative de fonctionnement et le préjudice allégué*".

Eu égard aux conditions légales évoquées plus haut, cette réponse ne peut manquer de surprendre.

Il n'est pas inutile de rappeler qu'en effet, même en matière de nuisances industrielles, la théorie des troubles anormaux de voisinage n'est pas subordonnée à la preuve d'une faute (Cass. 3ème civ. 4 février 1971, GAJC 12ème édition, n° 79 et 80) et que le seul lien de causalité qui doit être démontré est celui reliant l'activité de l'un et les troubles ressentis par l'autre.

En l'occurrence, c'est le simple fonctionnement de l'imprimerie qui génère les troubles sonores (pour une affaire similaire, jugée en sens contraire : v. Cass. 2ème civ. 11 mai 1966, Bull. civ. n° 149), et il est clair que la demanderesse n'invoquait l'absence d'autorisation administrative que pour exclure le jeu de l'article L. 112-16 du Code de la construction et de l'habitation, et non pas, comme le suggère la solution de la Cour, comme la cause du dommage éprouvé.

C'est peut-être parce que la Cour d'appel a pressenti la faiblesse des arguments retenus, qu'elle a ajouté *in fine* qu'en tout état de cause la SARL justifiait avoir accompli les démarches nécessaires pour l'obtention des autorisations administratives (et que, en l'absence de réponse de l'administration, elle devait être regardée comme ayant bénéficié d'une autorisation implicite d'exercer son autorité). Mais si cet argument permettait de valider en partie le comportement de l'imprimerie, il ne nous paraît pas suffisant pour rejeter la demande d'indemnisation, dès lors que la réalité du préjudice sonore était constatée (v. motifs des premiers juges), et qu'il n'était pas contesté que la demanderesse avait acquis sa villa antérieurement à l'installation de l'imprimerie. Il est constant en effet que les conditions posées par la loi pour l'exonération de l'activité nuisible

sont des conditions cumulatives, et que le respect des dispositions légales n'exclut pas la reconnaissance de troubles anormaux de voisinage (v. Cass. 3ème civ. 24 oct. 1990, Bull. civ. III n° 205 ; Cass. 3ème civ. 12 octobre 2005, Bull. III n° 195).

En conséquence, une fois démontrée la pré-occupation de la requérante, le seul argument apte à justifier le rejet de la demande aurait donc résidé dans le fait que le préjudice invoqué n'excédait pas les inconvénients d'un voisinage normalement acceptables en zone urbaine (v. par ex. Cass. 2ème civ. 17 février 1993, Bull. civ. n° 68). Faute d'avoir opéré ce constat, l'arrêt laisse un sentiment mitigé.

1.2.2. Responsabilités spéciales

Responsabilité – Droit à l'image - Vie privée – Droits distincts (oui) – Atteinte au respect de la vie privée (non) - Atteinte au droit à l'image (oui)

Cour d'appel de Saint-Denis, 14 mars 2008 (Arrêt n°06/01289)

(Voir *infra*, page 205, le commentaire de Virginie FRAISSINIER)

1.3. CONTRATS SPÉCIAUX

1.3.1. Vente – Promesse de vente

Promesse de vente, condition suspensive et indemnité d'occupation : questions d'interprétation !

CA Saint-Denis, Chambre commerciale, 3 mars 2008 : arrêt n° 06/01859

Pascal PUIG, Professeur à l'Université de La Réunion et Directeur du Centre de Recherche Juridique (CRJ)

Lorsqu'un compromis de vente prévoit qu'aucune indemnité d'occupation ne sera due si la vente se réalise dans les conditions stipulées dans l'acte, il suffit que la vente se réalise, fût-ce hors délai, pour que l'indemnité ne puisse être réclamée.

Rédacteurs d'actes, soyez vigilants ! – Voici un compromis de vente d'immeuble, passé par-devant notaire en avril 2005, prévoyant la cession de terrains et des bâtiments y édifiés sous la condition suspensive du non-exercice d'un droit de préemption. L'acte indiquait que la vente devait être réalisée au plus tard le 22 juillet 2005, cette date n'étant pas, selon les termes de l'acte, extinctive mais constitutive de la période à partir de laquelle l'une des parties pouvait obliger l'autre à s'exécuter. Par ailleurs, le vendeur autorisait expressément l'acheteur à occuper l'immeuble vendu dès la signature de la promesse étant précisé qu'aucune indemnité d'occupation ne serait due si la vente se réalisait dans les conditions stipulées au compromis.

Dès le mois de mai, l'acheteur commence son occupation mais, le 21 juillet 2005, la SEDRE (Société d'Équipement du Département de La Réunion) exerce son droit de préemption avant d'y renoncer trois mois plus tard. L'acte authentique de vente est finalement signé le 2 décembre. Estimant que la vente n'avait pas été conclue "dans les conditions stipulées au compromis", puisque l'acte authentique n'avait pas été signé le 22 juillet mais quelques mois plus tard, le vendeur réclame 140 000 euros à l'acheteur au titre de l'indemnité d'occupation. Il obtient en première instance un peu moins de la moitié, les juges ayant considéré que l'indemnité n'était due qu'à compter du 22 août et non depuis le début de l'occupation. Appel est interjeté par l'acheteur au motif que, la SEDRE ayant renoncé à exercer son droit de préemption, l'ensemble des conditions auxquelles était soumise la vente ont été réalisées et que, conformément aux stipulations contractuelles, aucune indemnité ne pouvait être réclamée. De son côté, le vendeur forme un appel incident pour réclamer l'indemnité couvrant la totalité de la période d'occupation, de mai à décembre.

La Cour d'appel de Saint-Denis avait ainsi à se prononcer sur l'interprétation de la clause du contrat relative à l'indemnité d'occupation. Quel sens fallait-il donner à la stipulation selon laquelle "aucune indemnité n'est due si la vente se réalise dans les conditions stipulées au compromis" ? Ces "conditions" renvoient-elles à la seule condition suspensive du non-exercice du droit de préemption, auquel cas il suffit que la vente soit réitérée pour que l'indemnité ne soit pas due, ou visent-elles également les autres modalités de réalisation de la vente, notamment celle de la date butoir qui était fixée au 22 juillet ? Avec un soin de la pédagogie, la Cour d'appel explique que les parties ont entendu distinguer deux hypothèses : soit la vente est conclue dans les conditions stipulées au compromis et aucune indemnité n'est due, soit elle n'est pas réalisée et, dans ce cas, l'indemnité peut être réclamée. Or, les conditions suspensives ayant été réalisées et la vente réitérée, le principe de l'obligation de l'acquéreur au paiement d'une indemnité d'occupation ne pouvait être admis. En conséquence, le jugement de première instance est infirmé.

La solution emporte la conviction mais soulève une interrogation. L'autorisation donnée à l'acquéreur d'occuper immédiatement l'immeuble avant la réitération de la vente par acte authentique n'est qu'un aménagement anticipé des effets de la vente conditionnelle. Si la condition se réalise, ces effets seront rétroactivement ceux produits par la vente devenue pure et simple, peu important à cet égard que le transfert de propriété ait pu être différé au jour de la signature de l'acte authentique. L'anticipation est en quelque sorte consolidée. Tout se passe comme si la vente avait été parfaite dès la signature du compromis. En revanche, si la condition défaille, l'occupation ne trouve plus sa cause dans la vente, devenue caduque, mais dans la seule autorisation consentie par le vendeur moyennant le paiement d'une indemnité. C'est donc uniquement lorsque la vente ne se réalise pas, notamment suite à la défaillance de la condition suspensive, que l'indemnité d'occupation peut logiquement être réclamée par le vendeur. Mais si la vente est finalement réitérée, fût-ce tardivement, l'occupation en constitue l'un des effets. L'on pourrait certes objecter que lorsque le retard est imputable à l'acquéreur (ce qui n'était pas le cas en l'espèce), le préjudice subi par le vendeur mérite d'être réparé. Mais cette réparation réside alors dans les intérêts du prix de vente et non dans une indemnité d'occupation.

Reste toutefois à se demander si la condition suspensive s'était bien réalisée en l'espèce. L'exercice de son droit de préemption par la SEDRE le 21 juillet 2005 n'a-t-il pas emporté la défaillance de la condition et, partant, la caducité de la vente ? La renonciation à préempter, exprimée trois mois plus tard, a-t-elle pu avoir pour effet de réaliser une condition défaillie ? Si la solution est admise en cas d'annulation de la décision de préemption, c'est parce que l'annulation produit un effet rétroactif (Civ. 3^e, 22 juin 2005 : *Contrats-conc.-consom.* 2005, n° 185, note L. Leveueur ; rapp. Civ. 3^e, 24 mai 2000 : *Bull. civ.* III, n° 115, p. 77). Or il n'est pas sûr que la renonciation produise un tel effet et ne joue pas que pour l'avenir. On pourrait toutefois parvenir au même résultat en invoquant le fait que la défaillance de la condition suppose la certitude acquise que l'événement prévu ne se produira pas (C. civ., art. 1177 ; V. plus

Mis en forme : Police :Times New Roman, 12 pt, Couleur de police : Automatique

Mis en forme : Police :Times New Roman, 12 pt, Couleur de police : Automatique

généralement, H. Kenfack, *La défaillance de la condition suspensive* : Defrénois 1997, art. 36604, p. 833). Or tant que la renonciation à préempter demeure possible, il n'est pas acquis que la condition ne se réalisera pas. L'on serait encore *pendente conditione*. A défaut, il faudrait considérer que l'acquéreur a renoncé au droit de se prévaloir de la caducité pour poursuivre la réalisation du contrat aux conditions initiales (Civ. 3^e, 31 mars 2005 : *Bull. civ.* III, n° 82 ; *JCP G* 2005, II, 10157, note H. Kenfack ; *RTD civ.* 2005, p. 775, obs. J. Mestre et B. Fages). Mais l'accord serait alors probablement considéré comme constitutif d'une nouvelle convention (Com., 10 janvier 1989 : *Bull. civ.* IV, n° 15, p. 8 ; Com., 6 février 1996 : *Bull. civ.* IV, n° 44, p. 33 ; *JCP N* 1996, p. 1662, note B. Petit ; *RTD civ.* 1996, p. 613, obs. J. Mestre), si bien que l'indemnité due en cas de non-réalisation de la vente initiale deviendrait exigible.

Face à de telles incertitudes, on ne saurait trop inviter les rédacteurs d'actes à anticiper ces difficultés en prévoyant, sans ambiguïté, non seulement les conditions précises du paiement d'une indemnité d'occupation mais également les conséquences d'une décision de retrait (V. par ex., Civ. 3^e, 23 mai 2007 : Contrats-conc.-consom. 2007, n° 231, note L. Leveneur ; *D.* 2007, jur., p. 2977, note S. Maillard), d'annulation ou de renonciation relative à l'événement érigé en condition.

Mis en forme : Police :Times New Roman, 12 pt,
Italique, Couleur de police : Automatique

Mis en forme : Police :Times New Roman, 12 pt,
Couleur de police : Automatique

Mis en forme : Police :Times New Roman, 12 pt,
Couleur de police : Automatique

1.3.1. Vente – Résolution de la vente et Crédit-bail

Crédit-bail : la résolution de la vente entraîne la résiliation du contrat de crédit-bail

CA Saint-Denis, Chambre commerciale, 19 mai 2008 : arrêt n° 06/01077

Pascal PUIG, Professeur à l'Université de La Réunion et Directeur du Centre de Recherche Juridique (CRJ)

De l'indivisibilité du crédit-bail et de la vente qu'il finance. – Une pharmacie souscrit un contrat de crédit-bail auprès d'un établissement financier en vue de l'acquisition d'un matériel informatique destiné, au moyen d'écrans plasma connectés à un ordinateur lui-même relié à une base de données du vendeur, à diffuser des annonces publicitaires relatives à des produits parapharmaceutiques. Huit mois après sa livraison et son installation par le fournisseur, le matériel cesse de fonctionner du fait d'un problème de connexion à la base de données. Le dépannage en ligne mis en place par le fournisseur s'avérant inefficace, le crédit-preneur l'informe par courrier du dysfonctionnement. Deux mois s'écourent alors sans que le fournisseur procède à la moindre réparation. Face à cette inertie, le crédit-preneur décide de "résilier" le contrat de crédit-bail et cesse de payer les loyers.

La Cour d'appel commence par prononcer la résolution de la vente aux torts du vendeur, estimant que le défaut de connexion pendant une si longue période équivaut à une inexécution de l'obligation de délivrance. Puis, reprenant une solution bien acquise en jurisprudence (Ch. mixte, 23 novembre 1990 : *D.* 1991, p. 121, note Ch. Larroumet ; *RTD civ.* 1991, p. 360, obs. Ph. Rémy ; Civ. 1^{re}, 11 avril 1995 : *Bull. civ.* I, n° 169, p. 121), décide que la résolution de la vente entraîne la résiliation du contrat de crédit-bail. Régulant ensuite les conséquences de cet anéantissement, elle fait application de la clause du contrat qui prévoit le règlement par le crédit-preneur d'une indemnité égale à 10% du montant total des loyers et son obligation solidaire avec le fournisseur de rembourser le prix d'acquisition du matériel au crédit-bailleur. La Cour estime toutefois que de ce prix d'acquisition doivent être déduits les loyers payés par le locataire, lesquels constituent "*la contrepartie des prestations de publicité du fournisseur*". Enfin, elle condamne le fournisseur à dédommager le crédit-preneur du montant de l'indemnité mise à sa charge en vertu du contrat de crédit-bail.

Que penser de cette décision ? Du bon et du moins bon. Ce qui est bon n'est pas nouveau ; ce qui est nouveau n'est peut-être pas bon. Au titre des approbations, on rangera le lien d'indivisibilité entre le contrat de vente et celui de crédit-bail, la résolution du premier emportant résiliation, pour l'avenir seulement (Com., 15 mars 1994 : *Bull. civ. IV*, n° 109, p. 85 ; *JCP G* 1994, II, 22339, note F. Labarthe), du second. Doit également être approuvée l'application de la clause, au demeurant fréquente (Ch. mixte, 3 mars 1989 : *D.* 1990, p. 301, note F. Dupuis-Toubol ; *JCP G* 1989, II, 21365, note E.-M. Bey ; Ch. mixte, 23 novembre 1990 : préc. ; Com., 26 octobre 1993 : *Bull. civ. IV*, n° 359 et 360 ; *JCP G* 1994, I, 3744, n° 13, obs. Ch. Jamin ; Com., 4 janvier 1994 : *Bull. civ. IV*, n° 5), ayant pour objet de régler les conséquences de cette résiliation même si l'on ne peut s'empêcher d'observer, avec la doctrine la plus autorisée (J.-B. Seube, *L'indivisibilité et les actes juridiques*, préf. M. Cabrillac, Litec, *Bibl. dr. entr.* T. 40, 1999, n° 75, p. 115), qu'elle réduit la portée de la résiliation et aboutit à une exécution presque totale du bail. On hésitera davantage à approuver la réduction, à hauteur des loyers payés, de la créance de restitution du prix du crédit-bailleur. Sauf à requalifier la vente du matériel en un contrat de publicité à exécution successive, sa résolution doit en principe emporter la *restitutio in integrum*.

Plus critiquable est encore l'admission implicite de l'exception d'inexécution contre le crédit-bailleur alors que la vente n'avait pas été préalablement résolue. Il semble en effet que le crédit-preneur ait "résilié" unilatéralement le bail en cessant de payer les loyers sans pour autant avoir agi en résolution de la vente. Or, comme il est d'usage, le contrat de crédit-bail prévoyait le transfert, du bailleur au preneur, des actions contre le vendeur (délivrance, garantie...) par l'effet d'une cession de créance (Com., 4 juin 1996 : *D.* 1996, p. 630, note M. Billiau ; *JCP G* 1996, II, 22744, note M. Taillens-Dessalle). Il s'ensuit que tant que la vente n'est pas résolue, le crédit-preneur doit en principe continuer de payer les loyers (Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *Les contrats spéciaux*, *Defrénois*, 3^e éd., 2007, n° 821), sauf à s'exposer à la résiliation du bail à ses torts, ce que l'établissement financier invoquait justement en l'espèce. Et c'est sans doute pour éviter le jeu de la clause pénale insérée dans l'acte que le crédit-preneur demandait à titre principal la nullité du contrat de crédit-bail pour défaut d'objet. Il prétendait en effet que l'établissement financier n'avait pu devenir propriétaire du logiciel d'exploitation et de la base de données lesquels demeuraient, selon les stipulations du contrat conclu avec le fournisseur, la propriété exclusive de ce dernier. Or on sait qu'il ne saurait y avoir de crédit-bail sans un transfert de propriété au profit du crédit-bailleur par l'effet, soit d'une vente, soit d'un contrat d'entreprise (A. Bénabent, *Droit civil, Les contrats spéciaux civils et commerciaux*, Montchrestien, 8^e éd., coll. *Domat*, 2008, n° 1265 et 1271). Sur ce point, la décision rendue par la Cour d'appel laisse perplexe. En décidant que "les données publicitaires constituent une œuvre de l'esprit qui confère au fournisseur un droit d'auteur dont les prérogatives pécuniaires peuvent être cédées", la Cour suggère qu'une cession des droits patrimoniaux sur les œuvres publicitaires est intervenue au profit de l'établissement financier, alors qu'il s'agit du droit de location par lequel le titulaire du droit (le fournisseur) autorise la location d'un support sur lequel est reproduite son œuvre (Ch. Caron, *Droit d'auteur et droits voisins*, Litec, 2006), simple prérogative du droit d'exploitation (Civ. 1^{re}, 27 avril 2004 : *Comm. com. électr.* 2004, n° 84, note Ch. Caron ; *Prop. ind.* 2004, n° 74, note P. Kamina ; *Prop. intell.* 2004, n° 12, p. 770, note P. Sirinelli). On se demande également si la cession envisagée par la Cour comprend la base de données qui peut certes être protégée par le droit d'auteur à condition d'être originale mais fait surtout l'objet depuis 1998 d'une protection par un droit *sui generis* (CPI, art. L. 341-1 et s.) dont on peut sérieusement douter qu'il ait été cédé. Il suffisait de relever que la vente portait sur du matériel informatique, support de biens incorporels dont l'utilisation avait été concédée au crédit-preneur. Un transfert de propriété était bien intervenu à titre principal au profit du crédit-bailleur, conférant un objet au contrat de bail.

En définitive, l'arrêt commenté n'est sans doute pas à l'abri de la critique mais il convient de reconnaître qu'il aboutit à une solution relativement équilibrée au regard des faits d'espèce.

Mis en forme : Police : Times New Roman, 12 pt, Italique, Couleur de police : Automatique

Gare toutefois à ce que l'équité ne se substitue pas à la rigueur du raisonnement juridique !
Qu'elle demeure ce qu'elle a toujours été, la boussole du droit...

1.3.1. Vente – Action rédhibitoire

Vente - Action rédhibitoire – Articulation du bref délai et de la prescription de droit commun

Cour d'appel de SAINT DENIS, chambre commerciale, arrêt du 3 mars 2008 (Arrêt n° 06/00569)

Olivier Serge BENARD, Doctorant à l'Université de La Réunion

Le bref délai soumettant l'action rédhibitoire s'interrompt par une assignation en référé.

En l'espèce, un particulier fait l'acquisition d'un tracteur auprès d'un concessionnaire, suivant facture en date du 9 juin 1998. Dès la mise en circulation du véhicule, des fuites d'huile apparaissent. L'acquéreur assigne son vendeur en référé, dans un délai inférieur à deux années pouvant être considéré comme bref, l'ordonnance de référé étant rendu le 7 mars 2000. La Cour d'Appel infirme cette ordonnance et organise une mesure d'expertise qui fera l'objet d'un rapport établi le 19 avril 2002 et qui confirme les vices rédhibitoires dues à des fautes de montage sur le véhicule. L'acquéreur assigne le vendeur en résolution de la vente en avril 2005.

Pour rejeter la demande de l'acquéreur en résolution de la vente sur le fondement de l'action rédhibitoire en garantie des vices cachés, la Cour d'Appel ne tient compte de l'existence d'un bref délai durant lequel l'action demeure possible, méconnaissant ainsi les cas possible d'interruption de la prescription dérogatoire.

En effet, il est rappelé, dans un premier temps, que les contrats passés avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 17 février 2005 s'apprécient en fonction de l'ancienne écriture du premier alinéa de l'article 1648 du code civil : l'action résultant des vices rédhibitoires devant être intentée par l'acquéreur dans un bref délai, compte tenu de la nature des vices litigieux et de l'usage du lieu où la vente a été faite, sous l'appréciation du juge, sans qu'il soit, de fait, exigée la prise en compte du délai désormais légalement fixé à deux ans à compter de la découverte du vice. La Cour d'Appel retient, en l'espèce, que l'action en résolution de la vente est intentée près de trois ans après l'établissement du rapport d'expertise, pour confirmer la décision en première instance déclarant la demande irrecevable : « [...] l'action rédhibitoire n'a manifestement pas été exercée dans le bref délai exigé par l'article 1648 du code civil ; », peu importe finalement l'existence de véritables vices cachés. Les juges du fond apprécient souverainement le point de départ et la durée du délai dans lequel l'action rédhibitoire doit être intentée (Civ. 1^{re} 11 mars 1986, Bull. Civ. I, n° 66 ; Com. 18 juillet 1966, Bull. civ. III, n°362 ; Com. 13 octobre 1998, Bull. civ. IV, n°234) ; point de départ pouvant être marqué au jour de la connaissance de l'existence du vice par l'acquéreur, ou au jour de la notification du rapport d'expertise ou de contre-expertise (Civ. 1^{re} 11 janvier 1989, Bull. civ. I, n° 12 ; Civ. 1^{re} 5 novembre 1996 ; Civ. 1^{re} 19 mars 1991, Bull. civ. I, n° 101).

Se prononçant ainsi, la Cour d'Appel, ne tenant compte que de l'assignation introductive d'instance délivrée le 5 avril 2005, soit effectivement trois années après la remise du rapport d'expertise ou sept années après l'acquisition du véhicule montrant ses vices dès sa mise en circulation en 1998, passe sous silence la prise en considération de l'assignation en référé ayant donné lieu à une ordonnance du 7 mars 2000, soit moins de deux ans après la mise en

circulation du véhicule et donc de la découverte des vices par l'acquéreur. Le bref délai de l'article 1648 du code civil s'interrompt par une assignation en référé (Civ. 1^{re}, 21 novembre 1995, Bull. civ. I, n° 428 ; même solution pour une assignation en référé-expertise : Civ. 3^{ème}, 5 novembre 1997, Bull. civ. III, n°199). L'interruption s'analyse à partir de la seule assignation, peu importe que l'ordonnance de référé ait été confirmée ou infirmée par la Cour d'Appel. La conséquence automatique est que l'utilisation en temps utile de l'article 1648, en assignant en référé le vendeur dans un bref délai, neutralise la considération du bref délai et fait basculer vers la prescription de droit commun commençant à courir et ce pour une durée de dix années (Civ. 1^{re}, 21 octobre 1997, Bull. civ. I, n° 292). En l'espèce, il apparaît que l'assignation introductive d'instance de 2005 se situe manifestement dans le délai de prescription légale de dix ans, l'origine du litige se trouvant dans une vente datant de 1998.

1.3.1. Vente – Obligation d'information

Obligation d'information - Vente entre professionnels – Obligation d'information et de conseil – Indemnisation sans cause

Cour d'Appel de SAINT DENIS, Chambre commerciale, arrêt du 19 mai 2008 (Arrêt n° 06/01540)

Olivier Serge BENARD, Doctorant à l'Université de La Réunion

Le manquement à l'obligation de conseil, de nature à vicier le consentement, dénature les stipulations entre les parties servant de base à l'appréciation de la conformité de la chose délivrée.

La Cour d'Appel de SAINT DENIS s'est prononcée sur l'association d'un manquement à une obligation de conseil et d'information, à la non-conformité du bien livré aux spécifications convenues par les parties. Dans les faits, une SNC, dont il faut le rappeler est constituée par des associés ayant la qualité de professionnels commerçants et dont l'objet social, dans un contexte de défiscalisation industrielle, est d'acquérir du matériel dans le but de les donner en location à des professionnels (défiscalisation Outre Mer dite « One Shoot »), acquiert un camion qu'elle donne en location à un professionnel du transport routier. D'une différence expertisée entre le poids réel du véhicule et la mention de ce poids sur la carte grise mettant le camion en infraction vis-à-vis de la réglementation, si ce dernier était rempli, l'acquéreur et le preneur à bail assignent la société venderesse en vue d'en obtenir la mise en conformité du véhicule et une indemnisation comprenant les coûts d'une mise en conformité du camion et la réparation du préjudice subi du fait de l'impossibilité légale de remplir la cuve du camion. L'intimée appelle son fournisseur en garantie. Ainsi, la non-conformité s'apprécie eu égard aux spécifications convenues par les parties. Mais si l'une de ces dernières souffre d'un manquement de l'autre à son obligation de conseil, son consentement n'est que peu libre et éclairé.

D'une ambition préventive, destinée à protéger le consentement de tous les contractants, une obligation précontractuelle d'information, et de conseil, se met à la charge et au bénéfice de tous partenaires dont il est question qu'ils s'engagent en connaissance de cause. D'exigence essentielle, cette obligation a vocation à éclairer le consentement requis, sans considération de la qualité de son destinataire. La teneur de cette obligation dépendra des compétences de chacun. La présence d'un contractant, créancier de cette obligation, que l'on peut justement considéré comme averti du fait de son éventuelle profession ou de ses connaissances en la matière, atténue la teneur de l'obligation, dans la mesure où, sans exiger d'informer pour informer, il s'agit

davantage d'informer si besoin est (concernant un contractant non professionnel : Civ. 1^{re} 6 mars 2001 pourvoi n°98-22556 ; Civ. 3^{ème} 13 janvier 1999 pourvoi n° 97-11137 ; concernant un contractant professionnel : Com. 29 mai 2001 pourvoi n° 98-21857). L'obligation d'information et de conseil s'estompe en présence d'un contractant averti, professionnel ou non. Dans les faits, la question peut être intéressante et influencer sur la solution finale. En effet, l'acquéreur, SNC non professionnelle du transport routier mais dont l'activité est de donner à bail du matériel de transport routier, semble présenter les caractéristiques d'un contractant averti ayant la compétence et les moyens lui permettant d'apprécier la portée exacte des caractéristiques du bien objet du contrat (sur cette question : Com. 19 février 2002, pourvoi n°99-13100). Cela étant, l'appréciation est casuistique et relève de l'office souverain des juges du fond, qui ne voit ici pas dans la SNC une contractante particulièrement avertie et lui reconnaît le manquement à son droit d'être parfaitement conseillée, servant de base à l'appréciation de la non-conformité du bien eu égard aux stipulations (ainsi dénaturées par le précédent manquement reconnu) entre les parties.

En effet, il est fait application de l'article 1604 du code civil afin de relever un manquement à l'obligation de délivrance conforme du véhicule, par analogie aux différences entre les données du constructeur ou du fournisseur et celles figurant sur la carte grise du véhicule (Civ. 1^{re} 20 janvier 2004 ; Civ. 1^{re} 25 janvier 2005 ; Civ. 1^{re} 24 janvier 2006 ; Civ. 1^{re} 13 juin 2006). En l'espèce, la différence ne résulte pas de données issues du fournisseur mais de l'expertise du poids du véhicule et de la mention de ce poids sur la carte grise, rendant le camion livré non-conforme aux spécifications convenues par les parties ou qui auraient dues être parfaitement convenues si l'obligation de conseil et d'information était remplie, ce que ne retient pas la Cour.

Sur la question de l'indemnisation, le tribunal de première instance remarque qu'il est paradoxal de demander une indemnisation pour la quantité de béton transporté ne remplissant pas la totalité de la cuve, qui, justement, fait l'objet d'une plainte du fait de sa trop grande capacité. Rappelons que la cuve entièrement remplie constituerait dans les faits à ne pas être conforme à la réglementation. Avant la mise en conformité, l'utilisation consciente et réglementaire du véhicule en l'état impose de ne pas le remplir. L'espace non rempli ne constituerait donc pas une perte pour le transporteur mais le respect de la législation en vigueur, pour lequel il apparaît paradoxal d'accorder une indemnisation, compte tenu que la mise en conformité tend à réduire les espaces et donc à n'engendrer aucune perte. C'est à juste titre que la Cour d'appel admet que, toutes causes confondues, le préjudice indemnisable ne résulte que de la non-conformité du véhicule engendrant un risque de verbalisation et des frais de mise en conformité, et ne s'apprécie pas à l'égard de pertes aux bénéfices.