

Chaque mois, le Cabinet Racine sélectionne et analyse pour vous des décisions jurisprudentielles jugées parmi les plus importantes des trois ou quatre derniers mois

Numéro 7 - Février 2007

Vente d'immeuble : l'acquéreur, même professionnel, n'est pas tenu d'informer le vendeur de la valeur réelle de la chose (Civ. 3^{ème}, 17 janv. 2007, en ligne).

Une personne s'apprête à me céder un immeuble pour un prix très inférieur à sa valeur réelle, qu'elle ignore. Professionnel de l'immobilier, je connais cette valeur, mais ne lui en dit rien. Peut-elle me reprocher ce silence et obtenir la nullité du contrat pour réticence dolosive (art. 1116 C. civ.) ? Réponse très ferme dans cet arrêt : « *l'acquéreur, même professionnel, n'est pas tenu d'une obligation d'information au profit du vendeur sur la valeur du bien acquis* ».

Voilà qui vient dissiper quelques incertitudes. Il y a quelques années, déjà, la 1^{ère} Chambre civile avait exclu qu'un vendeur puisse obtenir la nullité du contrat pour réticence dolosive en excipant de ce que l'acquéreur ne lui avait pas révélé la valeur réelle de la chose (Civ. 1^{ère}, 3 mai 2000, Bull. n° 131 – arrêt « Baldus », du nom du photographe dont les œuvres faisaient l'objet de la vente). Mais on pouvait douter de la portée de cette décision, d'abord parce qu'elle était rédigée dans des termes pouvant évoquer un arrêt d'espèce (v. G. Loiseau, JCP 2000, I, 272), ensuite parce que l'acquéreur, quoique averti, n'était pas un professionnel. De fait, quelques mois après cette décision, la 3^{ème} Chambre civile avait paru prendre le parti contraire dans le domaine des *ventes immobilières* (15 nov. 2000, Bull. n° 171), dont on sait qu'elles relèvent de sa compétence. Et sa position semblait d'autant plus stricte qu'elle admettait la réticence dolosive sans aucune référence à la qualité de professionnel du vendeur. Autant dire que les professionnels de l'immobilier étaient *a fortiori* concernés. **L'arrêt signalé marque donc, sinon un revirement (l'espèce tranchée par l'arrêt du 15 nov. 2000 était en effet assez particulière), du moins une très nette mise au point.** Laquelle peut incontestablement être rapprochée de la position semblable qu'a adoptée la Chambre commerciale en matière de cession de titres (Com., 12 mai 2004, Bull. n° 94 ; comp. le sort particulier réservé au dirigeant cessionnaire par ce même arrêt et par Com., 27 févr. 1996, Bull. n° 65). A une époque où l'exigence de bonne foi contractuelle connaît une fortune certaine, y compris dans le périmètre précontractuel (Civ. 1^{ère}, 15 mars 2005, Bull. n° 136), on peut s'étonner de ces solutions un peu sévères pour le vendeur ignorant. Encore faut-il observer que, sauf circonstances particulières, le vendeur est à même de s'enquérir lui-même, au préalable, de la valeur de sa chose. *Emptor debet esse curiosus*, dit l'adage : l'acheteur doit être curieux. Le vendeur aussi.

Un engagement moral juridiquement sanctionné (Com., 23 janv. 2007, en ligne).

A quelles conséquences s'expose celui qui enfreint un engagement souscrit à titre purement moral ? Au déshonneur, peut-être. Mais la sanction des tribunaux peut-elle s'y ajouter ? La Chambre commerciale de la Cour de cassation l'admet, dans l'espèce dont elle avait ici à connaître : « *en s'engageant, fût-ce moralement, à ne pas copier les produits commercialisés par l'un de ses concurrents* », une société avait « *exprimé la volonté non équivoque et délibérée de s'obliger envers [ce dernier]* » ; les juges d'appel en ont donc « *exactement déduit que cette clause avait une valeur contraignante pour l'intéressée et qu'elle lui était juridiquement opposable* ».

Un arrêt récent avait donné l'occasion d'observer que certains impératifs moraux pouvaient être plus efficacement protégés que des règles de droits ordinaires (cf. Lettre d'actualité, nov. 2006). Voici maintenant un engagement moral juridiquement sanctionné, en l'occurrence par l'allocation de dommages-intérêts destinés à réparer le préjudice qui est résulté de sa violation. A première vue, la solution étonne. Les parties n'étaient-elles pas précisément convenues de soustraire cet engagement à la sphère du droit ? Que le souscripteur de l'engagement ait voulu s'obliger, comme le relève l'arrêt, est une chose. En découle-t-il pour autant que cet engagement soit nécessairement juridique, contre la volonté des parties ? C'est bien ce que semble décider la Cour. Et comme on l'a remarqué (X. Delpech, D 2007, p. 442), l'intérêt de cette solution ne s'arrête nullement aux bancs des facultés de droit. Dans un article demeuré célèbre, Bruno Oppetit a montré combien les engagements moraux étaient fréquents

dans le monde des affaires et utiles à celui-ci (L'engagement d'honneur, D 1979, chr. p. 107). **Que l'on tire, donc, les leçons de cet arrêt : un engagement moral conclu par des commerçants et conçu comme devant s'épanouir hors du droit, n'échappe pas forcément à la sanction juridique.** Pas forcément, ou jamais ? C'est la question. A cet égard encore, l'étude de Bruno Oppetit est riche d'enseignements. Elle révèle en effet une très nette tendance des tribunaux français à refuser aux parties le droit de priver leurs engagements d'effets juridiques et, partant, à sanctionner des engagements pourtant exclusivement moraux (art. préc., n° 12 et s.). Peut-être, donc, la solution retenue par l'arrêt signalé est-elle de principe. Est-il possible d'y échapper néanmoins ? L'étude précitée en laisse entrevoir la possibilité. Celle-ci résiderait dans l'art. 12 N.C.P.C., aux termes duquel les parties peuvent, dans une stipulation expresse, lier le juge par les qualifications qu'elles ont choisies : « *ne serait-il pas concevable que des plaideurs, sur le fondement de ce texte, réputent un engagement conclu exclusivement sur l'honneur et stipulent expressément que la qualification de gentlemen's agreement s'imposera au juge, ce qui empêcherait ce dernier de le déclarer juridiquement obligatoire ou d'en tirer quelque effet de droit ?* » (art. préc., n° 18). Aux yeux de l'auteur, l'affirmative « *ne fait pas de doute* ». Avis aux amateurs d'autorégulation.

Exécution forcée des pactes de préférence : une piqûre de rappel (Civ. 3^{ème}, 31 janv. 2007, en ligne). A relever, brièvement, cet arrêt de la 3^{ème} Chambre civile, jugeant 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* ».

La formule reprend mot pour mot celle de l'**arrêt de Chambre mixte récemment signalé dans ces colonnes** (cf. Lettre d'actualité, juill. 2006). Le contraire eût été étonnant, puisque l'office de la Chambre mixte est précisément de prévenir, ou le cas échéant de pallier, les divergences de jurisprudence au sein de la Cour elle-même.

L'exécution forcée de la convention a le vent en poupe (Civ. 1^{ère}, 16 janv. 2007, en ligne). Un éditeur cède à une société le droit d'exploiter un ouvrage pour une durée de cinq ans, et s'interdit corrélativement de commercialiser celui-ci pendant la même durée. Il viole ensuite cette interdiction. Que peut réclamer le cessionnaire ? Des dommages-intérêts, ou l'interdiction pure et simple, sous astreinte, de poursuivre l'exploitation contractuellement défendue ? Une cour d'appel avait opté pour la première solution, s'estimant dans l'impossibilité de prononcer l'interdiction sollicitée au motif qu'elle ressortirait aux seuls pouvoirs du juge des référés. Elle en est censurée : « *la partie envers laquelle un engagement contractuel n'a point été exécuté a la faculté de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsque celle-ci est possible ; (...) le prononcé de mesures d'interdiction et de retrait, sous astreinte, destinées à assurer une telle exécution et le respect des engagements souscrits, entre dans les pouvoirs des juges du fond tenus de trancher le litige* ».

La faculté ainsi reconnue par l'arrêt au créancier d'exiger l'exécution du contrat sonne comme une redite de l'article 1184, al. 2, C. civ (*adde* art. 1^{er} L. 9 juill. 1991). Mais en ces temps où l'on s'inquiète beaucoup de savoir si le juge est ou non *tenu* de prononcer l'exécution forcée du contrat lorsqu'elle lui est demandée, plutôt qu'une condamnation à des dommages-intérêts (cf. G. Viney, Rev. des contrats 2006, p. 818), son rappel dans un attendu de principe n'est probablement pas innocent. Il vient d'ailleurs dans le sillon de deux décisions récemment rendues par la 3^{ème} Chambre civile en ce même sens (Civ. 3^{ème}, 11 mai 2005, Bull. n° 103 ; 25 janv. 2006, Bull. n° 20) et de l'arrêt de Chambre mixte ouvrant la voie de l'exécution forcée aux pactes de préférence (cf. Lettre d'actualité, juill. 2006 ; *adde* Civ. 3^{ème}, 31 janv. 2007, ci-dessus). **Est-ce à dire qu'un principe soit en gestation, qui imposerait la primauté de l'exécution du contrat en nature, et rejetterait les propositions doctrinales contraires (sur lesquelles : v. les réf. citées par G. Viney, préc.) ?** Il ne faut pas l'exclure, d'autant que c'est la solution préconisée par l'avant-projet de réforme du droit des obligations (art. 1154, al. 1^{er} ; cf. P. Delebecque, L'exécution forcée, Rev. des contrats 2006, p. 99). Cela étant, il serait hasardeux de voir dans l'arrêt signalé la consécration d'un tel principe. La Cour se borne en effet à censurer des juges d'appel qui avaient estimé, à tort, être dans l'impossibilité d'ordonner l'exécution de la clause de non concurrence sous astreinte. En d'autres termes, elle rappelle aux juges du fond qu'ils ont le *pouvoir* d'imposer une telle exécution ; ce qui n'est pas leur en imposer le *devoir*.