



Le cessionnaire de droits sociaux victime d'un dol peut-il agir en dommages-intérêts lorsque le prix de cession a été préalablement fixé par décision de justice (Com., 2 févr. 2010 : )? A voir ... Les cessionnaires de la totalité des actions d'une société se disent victimes d'un dol commis par les cédants et réclament, à ce titre, des dommages-intérêts. Des juges d'appel les déboutent, estimant que leur action dissimule en réalité une demande en révision du prix et que le montant de celui-ci ne peut plus être discuté puisqu'il a été définitivement fixé par un précédent arrêt. Cassation : « *la demande, par laquelle les cessionnaires sollicitaient l'allocation de dommages-intérêts en réparation d'un préjudice qu'ils imputaient à des faits constitutifs de dol, ne tendait pas à la révision du prix et ne se heurtait pas à l'autorité de l'arrêt ayant fixé le montant de celui-ci* ».


A première vue, la solution semble logique. Lorsqu'un contractant sollicite des dommages-intérêts en raison d'un dol, il ne fait rien d'autre qu'exercer une action en responsabilité délictuelle fondée sur la faute commise par l'autre partie préalablement à la conclusion du contrat. C'est d'ailleurs pourquoi il peut agir à cette fin alors même que l'action en nullité a disparu (v. notre Lettre, août 2008). Il n'est donc pas très étonnant que la chose jugée *sur le prix* laisse intacte l'action *en dommages-intérêts*. Certes, l'indemnité allouée peut aboutir *de facto* à une réduction de prix. C'est d'ailleurs l'un des intérêts du dol que de permettre le rééquilibrage indirect d'un contrat là où, en principe, toute révision est exclue. Mais, juridiquement, l'indemnité reste une indemnité et ne devrait donc pas être analysée en une réduction de prix. En outre, l'autorité de la chose jugée se justifie notamment par le fait que les débats ayant précédé la décision de justice ont permis aux parties de s'exprimer sur les données du litige. Si ces débats n'ont porté que sur la fixation du prix, la question, toute différente, de la faute précontractuelle de l'une des parties reste entière. Elle conserve donc vocation à être jugée. Pourtant, on aurait hésité à parier sur la position de la Cour en l'occurrence. En effet, la jurisprudence récente considère que l'autorité de la chose jugée empêche en principe toute demande postérieure qui tendrait *aux mêmes fins* que la précédente alors même que le fondement juridique en serait différent (v. not. A.P., 7 juill. 2006, Bull. n° 8). Or, à deux reprises au

moins, la Cour de cassation a laissé entendre que l'action en dommages-intérêts pour dol tendait à la réduction du prix (Com., 23 nov. 1993, Bull. n° 421 ; 14 mars 1972, Bull. n° 90). Il était donc envisageable de la voir décider, ici, que l'action en dommages-intérêts se heurtait à la chose jugée sur le prix. D'ailleurs, à bien y regarder, il n'est pas exclu que l'on soit en présence d'un simple arrêt d'espèce. L'utilisation de l'imparfait (l'action « *ne tendait pas* », « *ne heurtait pas* ») en est parfois le signe (v. G. Loiseau, JCP éd. G 2000, I, 272). L'arrêt pourrait donc s'expliquer par le fait que la demande formulée par les cessionnaires dans le présent litige n'avait rien à voir avec la révision du prix. Peut-être, par exemple, cette demande portait-elle sur les frais engagés par ces derniers dans la négociation, ou sur la perte de chance de conclure un contrat plus avantageux avec un tiers, etc. La solution doit donc être reçue avec prudence et, surtout, ne pas faire oublier que l'hégémonie récente de l'autorité de la chose jugée impose la plus grande célérité dans la formulation des demandes.

Celui qui a la qualité de demandeur ne peut se prévaloir de la perpétuité de l'exception de nullité (Com., 3 févr. 2010 : ). Le « *principe selon lequel l'exception de nullité est perpétuelle* » permet de contester la validité d'une convention alors même que le délai de prescription serait écoulé (v. notre Lettre, déc. 2009). Mais, comme son nom l'indique, il suppose que la contestation soit émise par voie d'exception, c'est-à-dire en réplique à une action en exécution intentée par l'autre partie. D'où la difficulté qui se présentait ici. Un bail commercial met à la charge du preneur la contribution sur les revenus locatifs –incombant en principe au bailleur – et fait varier le loyer à la hausse en cas de suppression de celle-ci. Postérieurement, une loi restreint le périmètre de cette taxe, de telle sorte que le bailleur n'en est plus redevable. Mais le preneur s'abstient de verser le complément de loyer qui aurait dû en résulter selon le contrat. Le bailleur lui fait alors délivrer un commandement visant la clause résolutoire. En réplique, le preneur invoque la nullité de la clause de variation et assigne en opposition du commandement. Le bailleur objecte que l'action en nullité est prescrite, faute d'avoir été intentée dans les deux ans (art. L. 145-60 C. com). La Cour d'appel saisie du litige annule néanmoins la clause. Elle estime en effet que le preneur a agi non

par voie d'action mais par voie d'exception, puisque son action tendait à faire échec à la clause résolutoire mise en œuvre par le commandement. Elle en est censurée, au motif que le preneur « *avait assigné en nullité du commandement et de la clause litigieuse du bail* ».

La Cour retient donc une conception procédurale de la notion d'exception : le principe de perpétuité ne trouve à s'appliquer qu'en réplique à une *action en justice*. La solution est bienvenue. Concrètement, d'abord, il en résulte que le créancier ne court pas le risque de perdre le bénéfice de la prescription en délivrant un commandement, ce qui est heureux. Ensuite, sur le plan technique, la position de la Cour s'explique assez simplement par le fait que la prescription prévue à l'art. L. 145-60 C. com. frappe les « *actions* » et que le preneur avait bien, ici, intenté une *action*. Certes, le bailleur avait préalablement délivré un commandement. Mais cet acte n'a nullement pour effet de saisir une juridiction ; il est d'ailleurs de nature extrajudiciaire. C'est donc le preneur qui a pris l'initiative de la saisine du tribunal en l'occurrence. D'où la qualification de sa demande : action et non exception. On remarquera, enfin, que la solution est dans l'air du temps. Admettre le jeu du principe de perpétuité dans une telle hypothèse, c'eût été en étendre considérablement le domaine et diminuer d'autant celui de la prescription. Or, l'époque est favorable à la prescription. En témoigne la loi du 17 juin 2008, qui a notamment réduit le délai de droit commun à cinq ans et limité à dix ans la faculté, offerte aux parties, de l'augmenter. En atteste, également, la mauvaise presse dont souffre précisément le principe de perpétuité auprès d'une partie de la doctrine (v. p. ex. L. Aynès, D 2002, p. 2837), même s'il semble avoir survécu à la loi précitée. Une question demeure toutefois en suspens. Que l'action en nullité ait été irrecevable comme prescrite, c'est une chose. Mais supposons que le preneur ne quitte pas les lieux et que le bailleur soit contraint de l'assigner en expulsion. Le preneur pourra-t-il se prévaloir du principe de perpétuité au motif qu'il occupe, cette fois, la position de défendeur à l'action ?

La délicate combinaison de la condition suspensive et de la clause pénale (Civ. 3^{ème}, 12 janv. 2010 : ). La Cour avait ici à connaître d'un alliage subtil mais assez fréquent en pratique. Une promesse de vente portant sur un terrain

contient une clause pénale sanctionnant celle des parties qui refuserait de signer l'acte authentique de vente alors que toutes les conditions suspensives sont remplies. Parmi ces conditions, figure celle, classique, de l'obtention d'un permis de construire par les acquéreurs. Il est enfin prévu que si ces derniers s'abstiennent de déposer une demande de permis, la condition sera réputée accomplie pour l'application de la clause pénale (cf. art. 1178 C. civ.). Là-dessus, les acquéreurs renoncent à cette condition et ne formulent donc pas de demande de permis. Le vendeur en déduit que la vente est caduque. Les juges d'appel, approuvés par la Cour de cassation, décident au contraire que la vente est parfaite, au motif que la condition était stipulée dans le seul intérêt des acquéreurs et que ces derniers pouvaient donc y renoncer.

Outre qu'il rappelle une solution classique (v. notre Lettre, mai 2008), cet arrêt a le mérite d'attirer l'attention sur le soin qu'il faut apporter à la combinaison des conditions suspensives et des clauses pénales. L'argument du vendeur consistait à soutenir qu'en l'absence de demande de dépôt, la clause pénale devait s'appliquer et entraîner, corrélativement, l'anéantissement de la vente (art. 1229, al. 2, C. civ.). Or, en l'espèce, cette clause pénale sanctionnait *le refus de signer l'acte authentique* dans l'hypothèse où les conditions suspensives étaient réunies ou réputées réunies. Dès lors que les acquéreurs s'étaient bornés à renoncer à l'une de ces conditions sans par ailleurs refuser de signer l'acte, il n'y avait nulle raison d'en faire application. Le fait qu'aux termes du contrat, la condition soit réputée accomplie *pour l'application de la clause pénale* n'y change rien. Cela signifie simplement que les acquéreurs s'exposaient à la clause pénale s'ils refusaient de signer l'acte authentique en prétextant l'absence d'un permis qu'ils s'étaient abstenus de solliciter. Pour qu'il en aille différemment, il aurait fallu que la clause sanctionne *l'absence de demande de permis de construire*. Il en serait résulté que la condition était, d'une part, insusceptible de renonciation unilatérale car de l'intérêt des deux parties, et d'autre part, sanctionnée par une pénalité puis la caducité de la vente. On voit ainsi que la localisation d'une clause pénale peut être déterminante de la survie d'un contrat.