

Le pacte de préférence de longue durée assorti d'un prix plafonné porte-t-il atteinte au droit de propriété du promettant (Civ. 3^{ème}, 23 sept. 2009 : )? C'est selon ... En l'espèce, une commune vend à deux acquéreurs un terrain situé dans un lotissement communal. Le contrat de vente contient une clause, qualifiée de pacte de préférence. Cette clause stipule, d'une part, que le rachat du terrain devra être proposé à la commune avant toute revente à un tiers, et d'autre part, que le prix de revente ne pourra excéder le prix d'acquisition initial, réactualisé en fonction de l'indice du coût de la construction et, le cas échéant, majoré du prix de revient des constructions qui pourraient y avoir été édifiées. Elle ajoute que ces obligations demeureront en vigueur pendant vingt ans. Trois années plus tard, les acquéreurs signent une promesse de vente pour un prix presque trois fois supérieur au prix d'acquisition initial. A la commune qui prétend exercer son droit de préférence en application du pacte, ils objectent que celui-ci est entaché de nullité en tant qu'il porte atteinte à leur droit de propriété. La Cour d'appel saisie du litige les déboute de cette prétention et en est approuvée par l'arrêt signalé. Se référant aux constatations des juges d'appel, la Cour observe, en substance, que la stipulation avait été librement convenue, qu'elle avait pour but d'empêcher la spéculation immobilière dans un contexte difficile eu égard au pouvoir d'achat des ménages, enfin qu'elle trouvait une contrepartie dans l'accession des deux acquéreurs à un marché protégé de la spéculation. Et d'en déduire que les modalités du pacte « *n'étaient pas, au regard de la nature et de l'objet de l'opération réalisée, constitutives d'une atteinte au droit de propriété* ».

La solution repose, on le voit, sur des considérations assez factuelles. Pour autant, l'arrêt est loin d'être d'espèce. On y décèle en effet clairement, *a contrario*, cette idée que le pacte de préférence aurait pu être annulé pour atteinte au droit de propriété s'il n'avait été justifié par la nature et l'objet de l'opération

réalisée. Cette perspective ne laissera pas indifférents les rédacteurs de contrats et, en particulier, de pactes d'associés. La clause, fréquente, qui oblige un associé à céder ses titres au prix d'acquisition (voire au nominal) si certaines circonstances surviennent au cours d'une durée plus ou moins longue ne pourrait-elle, en effet, caractériser une telle atteinte ? Certes, il s'agit de promesses et non de pactes de préférence. Mais précisément, à la différence du pacte, la promesse *oblige* le promettant à vendre. De sorte que l'atteinte, si atteinte il y a, est encore plus sérieuse. On observera que de tels schémas n'ont de toute façon plus guère d'efficacité, depuis que la Cour a neutralisé les clauses de valorisation sur le fondement de l'art. 1843-4 C. civ. (notre Lettre, mai 2009). Ce serait oublier que certaines promesses ont peut-être vocation à échapper à cette neutralisation (v. spéc. CA Versailles, 17 sept. 2009, Brèves d'actualité Racine, sept. 09). Une certaine vigilance s'impose, donc, qui doit conduire les parties à exposer, dans leur convention, les raisons qui justifient le recours aux clauses précitées.

Clause de réserve de propriété : quand l'action du vendeur se heurte à la liquidation judiciaire du sous-acquéreur (Com., 6 oct. 2009 : ). Le vendeur d'un bien sous réserve de propriété revendu par l'acquéreur tombé, depuis lors, en procédure collective, dispose d'une action en revendication du prix de vente impayé par le sous-acquéreur au jour du jugement d'ouverture (art. L. 624-18 C. com.). Mais quels sont ses droits contre le sous-acquéreur lorsque celui-ci fait lui-même l'objet d'une liquidation judiciaire ? Vient-il dans cette liquidation comme créancier ou comme propriétaire du prix de revente ? Réponse dans cet arrêt : « *l'action en paiement exercée par le vendeur initial à l'encontre d'un sous acquéreur de biens vendus avec clause de réserve de propriété s'analyse en une action personnelle et non en une action réelle* ».

En d'autres termes, le vendeur n'a pas de droit réel sur le prix de revente impayé, mais seulement un droit de créance contre le sous-acquéreur. Les conséquences de cette analyse sont importantes. Titulaire d'un droit réel sur le prix de revente lui-même, le vendeur aurait pu le revendiquer et en obtenir la délivrance immédiate et exclusive, malgré la liquidation judiciaire du sous-acquéreur. Au contraire, simple créancier, il doit se soumettre à la discipline de la procédure. Notamment, si la créance du prix de revente est antérieure au jugement d'ouverture, il doit la déclarer et attendre l'issue de la liquidation pour être finalement payé – si du moins il n'est pas primé par d'autres créanciers. Reste que, même en l'état de cette solution, l'action en revendication ouverte au vendeur par la loi conserve une utilité. C'est elle qui lui permet de faire valoir un droit immédiat et exclusif sur la *créance* de prix de revente dans la *procédure collective de l'acquéreur initial* et, notamment, de primer les créanciers de ce dernier. En somme, comme un auteur l'a observé (A. Lienhard, D 2009, p. 2482), l'arrêt consacre la dualité de nature des actions ouvertes au vendeur, défendue par une doctrine autorisée (F. Pérochon, La revendication du prix de revente, D aff. 1996, p. 1402). Le vendeur jouit d'un droit réel sur la *créance de prix de revente* : d'où l'action réelle qui lui est ouverte dans la procédure de son propre acquéreur. Mais tout réel qu'il soit, son droit ne porte que sur une *créance*, c'est-à-dire sur un *droit personnel* : d'où la nature personnelle de l'action qu'il exerce dans la procédure du sous-acquéreur, débiteur de cette créance. Et il n'y a là aucune contradiction avec l'arrêt jugeant que le sous-acquéreur ne peut pas opposer au vendeur les exceptions tirées de ses propres rapports avec l'acquéreur initial (notre Lettre, oct. 2007). Inopposabilité des exceptions ne signifie pas droit réel.

Indemnisation du dommage matériel : coût des réparations ou valeur de remplacement (Crim., 22 sept. 2009 : ?

Celui dont la chose a été endommagée peut-il exiger du responsable une indemnité égale au coût des réparations alors même que celui-ci excéderait sa valeur de remplacement ? Telle était la question posée, en l'espèce à propos d'un véhicule endommagé à la suite d'une infraction pénale. Après avoir rappelé que « *le préjudice résultant d'une infraction doit être réparé dans son intégralité, sans perte ni profit pour aucune des parties* », la Cour tranche par la négative : « *le droit au remboursement des frais de remise en état d'une chose endommagée a pour limite sa valeur de remplacement* ».

La solution n'est pas nouvelle (v. p. ex. Civ. 2^{ème}, 31 oct. 1957, 2 arrêts, Bull. n° 670 et 671). Mais la Ch. crim. – dont émane l'arrêt signalé – y semblait réticente, sans doute à la faveur d'un raisonnement punitif fondé sur le caractère pénal du fait générateur (Cass. crim., 17 décembre 1969, Bull. n° 347). Quoi qu'il en soit, la solution peut, en certaines circonstances, se révéler sévère pour la victime. Bien sûr, dans l'absolu, la chose de remplacement équivaut à la chose réparée. Il est cependant des choses dont la valeur n'est pas, ou pas seulement, d'usage, mais aussi affective. Un bien de famille, un meuble construit de ses propres mains, un instrument de musique, un jouet, une voiture même (voyez *Gran Torino* !), peuvent avoir une valeur sentimentale exclusive de toute solution de substitution. Est-ce à dire que, même pour de tels biens, le remplacement s'impose au détriment de la réparation lorsqu'il est moins onéreux ? Cela n'est pas certain. Dans une telle hypothèse, le remplacement laisserait subsister un dommage moral, lié à la perte de la valeur affective de la chose. La réparation de cette chose, au contraire, est de nature à estomper ce dommage. Or, aux termes même de la formule employée par l'arrêt, aucune perte ne doit subsister pour la victime. Dès lors, en pareil cas, la réparation paraît devoir s'imposer au détriment du remplacement. A défaut, c'est que les choses n'ont pas d'odeur pour le droit !