

Le projet du contrat

Les pourparlers correspondent à la période de négociation d'un contrat avant sa signature (**art. 1112 à 1112-2 C. civil**)

Le principe : la liberté contractuelle

Article 1112 du code civil : L'ouverture, le déroulement et la rupture des négociations **sont libres**. Par principe, chaque futur cocontractant est donc libre de rompre les pourparlers à tout moment, **sans risquer de voir sa responsabilité engagée**.

Les tempéraments au principe : la bonne foi et l'obligation d'information

Rupture de bonne foi (art. 1112 C. civil)

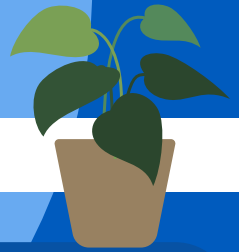
Si chaque partie est libre de rompre les négociations, la rupture est abusive lorsque :

- Une partie est animée d'une intention de nuire, ou
- Si la rupture intervient alors que les négociations sont à un stade avancé, de sorte que l'autre partie pouvait légitimement croire que le contrat allait être conclu (**Cass, civ., 6 janv. 1998**) sauf si la rupture intervient pour motifs légitimes (**Cass, com, 11 juil. 2000**)

Comment savoir si je peux rompre les négociations ?

Tant que les parties sont au stade d'évaluer les risques et chances du contrat, la rupture n'est pas fautive (**Cass, com, 12 janv. 1999**)





Les conséquences d'une rupture abusive

La partie défaillante engage sa responsabilité **délictuelle** (art. 1240, C. civil) et non contractuelle.

S'il est démontré qu'elle a commis (1) une faute (2) ayant causé (3) un préjudice, elle sera susceptible de verser des dommages et intérêts.

Article 1112 al. 2

: Seuls les frais engagés pour la négociation pourront donner lieu à réparation, et non les gains espérés de la naissance du contrat.

L'obligation d'information (art. 1112-1 C. civil)

Dans le cadre des négociations, les parties doivent se communiquer toutes les informations qu'elles savent être **déterminantes** du consentement de l'autre.

Cette faute ne pourra être sanctionnée que si :

- L'information non communiquée était déterminante ; et que
- La partie ignorante pouvait légitimement ignorer cette information ou qu'elle pouvait légitimement faire confiance à son futur cocontractant.

Comment reconnaître une information déterminante ?

C'est celle qui a un lien direct **et** nécessaire avec soit le contenu du contrat, soit la qualité des parties.

Attention : la valeur n'est jamais une information déterminante !



Pour faire annuler le contrat, il faut invoquer les vices du consentement (erreur, dol, violence, etc.) : l'obligation d'information ne permet pas d'obtenir l'annulation du contrat

Les avant-contrats : la promesse unilatérale de contrat

L'article 1124 du code civil définit la **promesse unilatérale** comme "le contrat par lequel une partie (le promettant), accorde à l'autre (le bénéficiaire), le droit d'opter pour la conclusion d'un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés, et pour la formation duquel il ne manque que le consentement du bénéficiaire".

À ne pas confondre avec la promesse synallagmatique de contrat qui vaut en principe contrat définitif sauf condition suspensive.

Qualification et validité de la promesse

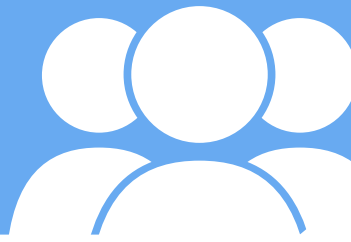


Le promesse unilatérale est souvent utilisée dans le cadre d'une vente : on parle alors de promesse unilatérale de vente. Ici, le promettant s'engage **définitivement** à vendre la chose au bénéficiaire. Le bénéficiaire d'un délai pour manifester son intention d'acquiescer ou non le bien : on parle "d'option".

Contrairement au pacte de préférence, le promettant donne ici son consentement définitif à la vente. La validité de la promesse est donc subordonnée à la détermination de tous les éléments essentiels du futur contrat de vente, à savoir la chose et le prix. Le promettant doit également avoir la capacité de conclure la vente dès la conclusion de la promesse.



Les effets de la promesse



A l'égard du promettant

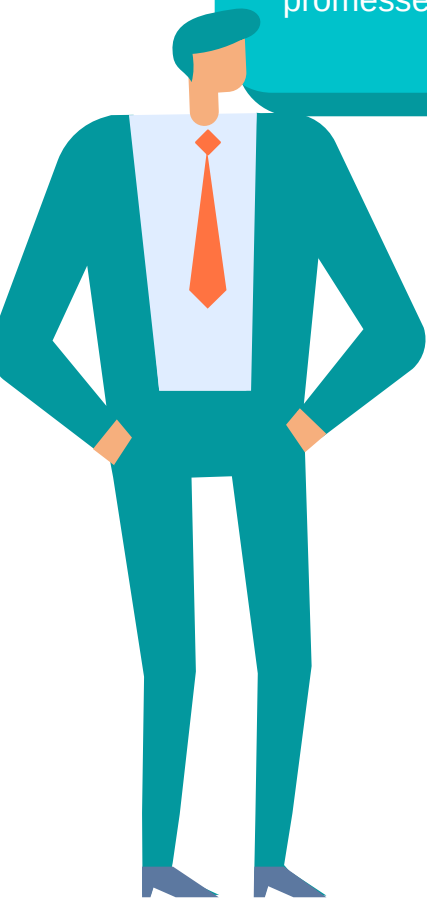
Le promettant est déjà **irrévocablement** engagé à conclure la vente promise. Il ne manque que le consentement du bénéficiaire.

A l'égard du bénéficiaire

Le bénéficiaire est **libre** de conclure ou de ne pas conclure la vente durant tout le délai d'option.

- S'il lève l'option pendant le temps qui lui est imparti, le contrat de vente est formé.
- S'il ne lève pas l'option pendant ce délai, la vente n'aura pas lieu et la promesse de vente est caduque.

S'il lève l'option **après l'expiration du délai**, la vente ne pourra avoir lieu car la promesse de vente est caduque.



En cas d'inexécution de la promesse : Art. 1124 alinéas 2 et 3 du code civil

La révocation du promettant pendant le délai d'option

Le promettant ayant déjà donné son accord définitif à la vente, sa rétractation ne sera d'aucun effet, qu'elle intervienne avant ou après la levée de l'option par le bénéficiaire.

Dès lors que le bénéficiaire a levé l'option **durant le délai** qui lui était imparti, la vente est formée. Il peut donc en poursuivre l'**exécution forcée** en justice.

Le bénéficiaire peut toujours tenter d'engager la responsabilité contractuelle du promettant sur le fondement de l'article 1231 du code civil, pour obtenir des dommages et intérêts en plus de l'exécution forcée de la promesse.

La vente de la chose à un tiers pendant le délai d'option

Le bénéficiaire ayant levé l'option durant le délai qui lui était imparti pourra tenter d'obtenir la **nullité** de la vente conclue par le promettant avec le tiers. Pour cela, il devra prouver que le tiers **connaissait l'existence** de la promesse.

- Si la preuve de la connaissance du tiers est rapportée, le bénéficiaire pourra poursuivre l'exécution forcée de la promesse en justice.
- Si cette preuve n'est pas rapportée, le bénéficiaire pourra seulement tenter d'engager la responsabilité contractuelle du promettant sur le fondement de l'**article 1231 du code civil**, en vue d'obtenir des dommages et intérêts.

La connaissance du pacte par le tiers s'apprécie au jour où le tiers contracte.

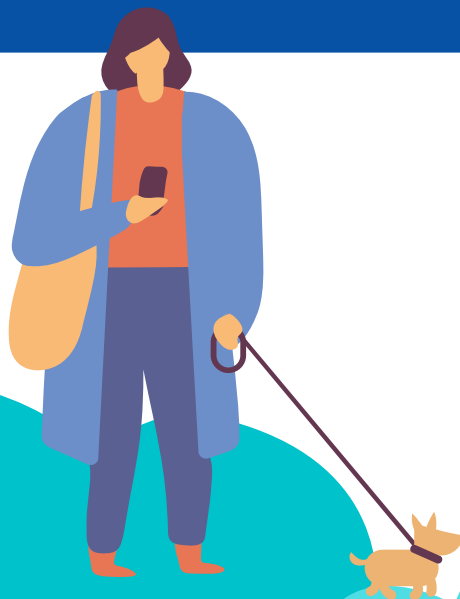
Les avant-contrats : le pacte de préférence

Le **pacte de préférence** est défini par l'article 1123 du code civil comme : "le contrat par lequel une partie s'engage à proposer prioritairement à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter".

Qualification et validité du pacte

Le pacte de préférence est souvent utilisé dans le cadre d'une vente : c'est le cas où le vendeur (l'auteur du pacte, dit promettant), s'engage à proposer en priorité la vente d'une chose à un tiers (le bénéficiaire). Il s'agit d'un simple **engagement de préférence**.

Contrairement à la promesse unilatérale de vente, le promettant ne s'engage pas à vendre. Pour la jurisprudence (**Cass, civ. 3ème, 15 janv. 2003**), la validité du pacte n'est donc pas subordonnée à la détermination des éléments du futur contrat de vente (comme le prix ou la stipulation d'un délai).



Les effets du pacte

A l'égard du promettant

Il Sauf révocation libre en cas de pacte à durée indéterminée, le promettant doit maintenir sa promesse pour la durée convenue. S'il entend vendre durant la période du pacte, il doit proposer la vente au bénéficiaire.

A l'égard du bénéficiaire

Si le bénéficiaire qui se voit proposer d'acheter le bien a une option :

- S'il accepte, le contrat de vente est formé.
- S'il refuse, le promettant pourra proposer la conclusion de la vente à une autre personne.

En cas de violation du pacte

Il y a violation du pacte lorsque :

- Le promettant vend le bien à une personne autre que le bénéficiaire, **et**
- La vente porte sur le même bien que celui ayant fait l'objet du pacte, **et**
- La vente intervient durant la période de validité du pacte.



Que peut obtenir le bénéficiaire du pacte (Article 1123 alinéa 2)

A l'égard du promettant

Le promettant qui a violé le pacte peut être tenu de verser des dommages et intérêts sur le fondement de la responsabilité contractuelle (**art. 1231-1 C. civil**)

La responsabilité est ici de nature contractuelle et non délictuelle car le dommage résulte d'une faute contractuelle (= non respect de l'obligation contractuelle de préférence du pacte).

A l'égard du bénéficiaire

- Le tiers n'avait pas connaissance du pacte ==> pas de sanction.
- Le tiers avait connaissance du pacte ==> dommages et intérêts sur le fondement de la responsabilité délictuelle (**art. 1240 C. civil**)
- Le tiers avait connaissance du pacte **et** savait que le bénéficiaire comptait s'en prévaloir (**art. 1123 C. civil**) ==> le bénéficiaire peut demander soit la nullité de la vente soit d'être substitué au tiers.