



Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 29 septembre 2006

Louis-Frédéric Pignarre

► **To cite this version:**

Louis-Frédéric Pignarre. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 29 septembre 2006. Revue juridique de l'Océan Indien, Association " Droit dans l'Océan Indien " (LexOI), 2007, pp.157-158. hal-02587299

HAL Id: hal-02587299

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02587299>

Submitted on 15 May 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

1. Contrats

par Louis-Frédéric PIGNARRE, Maître de conférences à l'Université de La Réunion

1.1 Formation du contrat : cause – lésion – nullité – vil prix

C. Saint Denis, Chambre civile, 29 septembre 2006, N° RG 03 / 735 ; Appel d'une décision rendue par le TGI de Saint Pierre le 21 mai 2004.

De manière fort opportune, la Cour d'appel de Saint Denis vient rappeler que le caractère dérisoire du prix doit être apprécié au moment de la formation de l'acte juridique. Saisis d'une demande en nullité d'un contrat de vente d'un bien immobilier pour prix vil, les magistrats de la Chambre civile ont en effet considéré que les prétentions des appelants étaient non fondées car « l'appréciation du vil prix ne peut se faire qu'à l'époque de l'acte et non en référence à la situation actuelle ».

Le prix dérisoire ou vil est celui qui présente avec la contrepartie en nature une disproportion telle, qu'il ne peut pas en constituer la contrepartie (E. Savaux, *Turbulences autour de la nullité pour vileté du prix*, Defrénois, 2001, art. 37441 ; P-Y. Gautier, *Vente, lésion, prix, autres contreparties*, RTD Civ., 1992, p. 777 et s.). Il se distingue ainsi du prix lésionnaire qui marque, quant à lui, l'insuffisance du prix par rapport à la prestation réciproque (Le prix dérisoire se distingue encore du prix symbolique : Cass. Com., 18 novembre 1986, Bull. Joly. 1987, p. 1147 ; Cass. Civ., 3^{ème}, 3 mars 1993, Bull. Civ., III, n° 28, Defrénois 1993, p. 927, note Y. Dagonne Labbé ; JCP 1994, I, 3744, obs. M. Fabre-Magnan. De manière plus générale sur la distinction, V. C. Freyria, *Le prix de vente symbolique*, D. 1997, chron. p. 51 ; B. Guarrigues, *La contre-prestation du franc symbolique*, RTD Civ., 1991, p. 459 et s.). Dans le premier cas de figure, les juges recherchent l'existence du prix, dans le second, ils vérifient l'adéquation de ce prix à la valeur de la contrepartie. Alors que le premier peut être sanctionné dans tous les contrats comportant un prix, le second n'est admis que dans certains types de contrats ou au profit de certaines personnes. Il y a donc une différence de nature entre les deux notions qui se traduit par une différence de régime juridique (Pour des illustrations jurisprudentielles de la distinction on verra : Cass. Civ., 2^{ème}, 29 juin 1948, Bull. Civ., II, n° 172 ; Cass. Civ., 3^{ème}, 16 décembre 1998, Bull. Civ., III, n° 256, D. 2000, p. 504. ; Rappr. Cass. Civ., 3^{ème}, 18 juillet 2001, Petites Affiches, 2002, n° 111). Le prix dérisoire entraîne systématiquement l'annulation du contrat, le prix lésionnaire engendre quant à lui soit la rescision du contrat soit la révision du prix dans l'hypothèse du rachat de la lésion.

Manifestant une absence de contrepartie réelle, le prix vil a pour conséquence de priver l'obligation réciproque de toute cause. En effet, dans un contrat synallagmatique, la cause de chacune des obligations réside dans l'objet de l'obligation de l'autre. Si dans un contrat à titre onéreux, le prix est dérisoire, l'obligation de somme d'argent apparaît alors dépourvue d'objet, l'obligation en nature réciproque est en conséquence sans cause. Il s'ensuit que la nullité du contrat peut être recherchée sur le fondement de l'article 1131 du Code civil, l'action se prescrit alors par l'écoulement d'une durée de

trente. Naturellement, s'agissant du contrôle de l'existence de la cause, c'est une approche objective qui doit être retenue (Pour une distinction lumineuse entre la conception objective et la conception subjective de la cause, on verra : Cass. Civ. 1^{ère}, 12 juillet 1989, Bull. Civ., I, n° 293 ; RTD Civ., 1990, p. 468, obs. J. Mestre : « Si la cause de l'obligation de l'acheteur réside bien dans le transfert de propriété et dans la livraison de la chose vendue, en revanche, la cause du contrat de vente consiste dans le mobile déterminant, c'est-à-dire celui en l'absence duquel l'acquéreur ne se serait pas engagé »). Il en résulte que pour apprécier l'existence de cette dernière, le juge doit se placer au moment de la conclusion du contrat. C'est donc à juste titre que les magistrats de la Cour d'appel de Saint Denis énoncent que l'appréciation du vil prix doit s'effectuer à l'époque de l'acte et non en référence à la situation actuelle.

Faut-il pour autant déduire de la décision retenue un principe à vocation générale ? Il n'y a là rien de moins sûr. En effet, pareille solution se comprend fort bien s'agissant d'un contrat à exécution instantanée (comme c'est le cas en l'espèce, les parties ayant conclu une vente immobilière) et cela pour d'impérieux motifs de sécurité juridique. En revanche semblable solution apparaît plus discutable en présence d'un contrat à exécution successive. Lorsque la durée affecte l'exécution d'un acte juridique à titre onéreux, on peut concevoir que le prix qui originellement correspondait à la valeur réelle de la contrepartie soit, quelques années plus tard, en raison de l'évolution des circonstances économiques, totalement dérisoire. Pourquoi ne pas alors, dans une pareille occurrence, accepter de contrôler l'existence de la contrepartie réelle au stade de l'exécution du contrat ? On sait que la Cour de cassation n'est pas hostile à ce phénomène de subjectivisation de la cause (Civ., 1^{ère}, 11 décembre 1990, JCP 1991.II.21656, note J. Bigot ; Com., 22 octobre 1996, Bull. Civ., IV, n° 261 ; Civ., 1^{ère}, 3 juillet 1996, D. 1997, p. 500, note P. Reigné). Certes, cela reviendrait, par des voies détournées, à admettre la théorie de l'imprévision en droit privé ; mais n'est ce pas déjà le cas lorsque, sur le fondement de l'obligation de bonne foi, la Cour de cassation oblige les parties à renégocier les termes de leur engagement (On verra ainsi : Com. 3 novembre 1992, JCP 1993.II.22614, obs. Virassamy ; Com. 24 novembre 1998, Defrénois 1999, p. 371, obs. D. Mazeaud) ? En outre, c'est encore dans le sens de l'admission de la théorie de l'imprévision que se prononce l'avant projet de réforme du droit des obligations réalisé sous l'égide du professeur Pierre CATALA (V. notamment les articles 1135-1 à 1135-3 de l'avant projet).

En permettant de sanctionner un prix devenu dérisoire en cours d'exécution, la cause deviendrait alors l'instrument qui permettrait de « *garantir que le contrat présente et conserve bien l'utilité et l'intérêt en considération desquels les cocontractants s'étaient engagés* » (D. Mazeaud, Defrénois, 1997, p. 336).