

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion,  
19 septembre 2008**  
Louis-Frédéric Pignarre

► **To cite this version:**

Louis-Frédéric Pignarre. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 19 septembre 2008. Revue juridique de l'Océan Indien, Association " Droit dans l'Océan Indien " (LexOI), 2010, pp.141-142. hal-02610974

**HAL Id: hal-02610974**

**<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02610974>**

Submitted on 18 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.

# *Jurisprudence commentée*

*Par le Centre de Recherche Juridique (CRJ) de l'Université de La Réunion  
Collecte et Analyse de la jurisprudence civile et administrative de la région Océan Indien*

## ***1. Obligations & Contrats spéciaux***

---

Par **Louis-Frédéric PIGNARRE**, Maître de conférences en droit privé à l'Université de La Réunion

### **1.1. OBLIGATIONS CONTRACTUELLES**

#### **1.1.1. Le contrat – formation du contrat**

CA Saint-Denis de La Réunion, 19 septembre 2008

La technique juridique doit-elle être dénaturée au nom de l'équité ? Une réponse négative paraît s'imposer. Dans un système juridique de droit écrit, tel que le notre, la règle posée ne saurait être édulcorée par les juges au bénéfice de l'idée qu'ils se font du juste. Cette directive d'interprétation est pourtant battue en brèche par la Cour d'appel de Saint Denis dans la présente décision. Celle-ci n'hésite pas à sacrifier l'un des principes les plus fondateurs de notre droit des obligations sur l'autel de l'équité. Que l'on juge plutôt.

En l'espèce M. R a vendu à sa fille et à l'époux de celle-ci un immeuble. Il était convenu entre les parties que le paiement du prix serait réalisé pour une partie au comptant et que le surplus serait financé par un prêt familial s'échelonnant sur 79 échéances mensuelles et ce sans intérêt. Rapidement, les acheteurs sont défaillants. Les termes prévus dans le contrat de prêt ne sont plus respectés et les sommes dues ne sont pas remboursées. M. R, victime de l'inexécution contractuelle, n'engage aucune action à l'encontre de sa fille et de son gendre et décède quelques mois plus tard. Ce sont les héritiers de celui-ci qui assignent les acheteurs en invoquant non seulement le caractère vil du prix mais encore le non respect des échéances contractuellement prévues.

La Cour d'appel de Saint Denis écarte les prétentions des appelants en ce qui concerne la prétendue vileté du prix au motif que celle-ci « n'est pas rapportée par les éléments produits ». En revanche, elle accède à leur demande fondée sur l'inexécution contractuelle des acheteurs et prononce en conséquence ... la nullité de la vente !

Or c'est précisément là où le bât blesse. La nullité est un mécanisme qui a pour effet de sanctionner le non respect d'une condition de formation du contrat ; en aucun cas une inexécution contractuelle. La situation aurait été bien différente si la juridiction avait admis le caractère vil du prix. En effet, le prix dérisoire (et non lésionnaire) est celui qui est tellement insignifiant qu'il ne peut valablement constituer une contrepartie. Dès lors, s'agissant d'un contrat synallagmatique, le défaut de contrepartie prive l'obligation réciproque de cause, l'acte est par conséquent nul. Tel n'était pas le cas en l'espèce. Le contrat était valablement conclu, la vileté du prix n'ayant pas été établie. Est-ce pour autant dire que les acheteurs ne doivent pas répondre de leur défaillance ? Certainement pas. Ceux-ci engagent leur responsabilité contractuelle, éventuellement, le juge peut prononcer la résolution du contrat. Ce sont précisément les deux branches de l'alternative qu'il convient de préciser.

Les contractants n'ayant pas honoré leur promesse, ils engagent leur responsabilité contractuelle. Pour mieux dire, s'agissant d'une obligation de somme d'argent qui a été violée, le juge est en mesure de prononcer son exécution forcée puisque « *celle-ci est toujours possible* » et d'allouer à la victime de l'inexécution des dommages et intérêts pour le préjudice subi en raison du retard dans l'exécution des obligations nées du contrat. Naturellement semblable sanction n'a aucunement pour effet de remettre en cause le titre de propriété de l'immeuble des acheteurs. Sans doute est-ce la raison pour laquelle le juge n'a pas opté pour celle-ci. Pourquoi alors ne pas avoir prononcé la résolution de la vente pour inexécution ? Ce mécanisme aurait sans nul doute permis l'anéantissement rétroactif du contrat et donc la réintégration de l'immeuble dans la masse à partager tout en préservant la technique juridique. Mais pour cela encore aurait-il fallu que les appelants en fassent la demande... ce qui naturellement n'était pas le cas !

Dès lors, et parce qu'ils leur semblaient plus équitable de procéder à la réintégration du bien dans le patrimoine de feu Monsieur R, les juges ont retenu la nullité de l'acte comme sanction. Contestable au regard de la technique juridique, discutable au regard de la volonté du défunt qui, n'ayant pas agi en justice, souhaitait vraisemblablement que sa fille conserve le bien en dépit de sa défaillance ; il n'est pas sûr que l'idée que se fait le juge de l'équité soit partagée par tous...

### **1.1.1. Le contrat – exécution du contrat**

#### **Rupture du lien contractuel**

CA Saint-Denis de La Réunion, 25 juillet 2009

La résolution/résiliation judiciaire d'un contrat peut être prononcée aux torts partagés. En d'autres termes la double défaillance des parties contractantes est susceptible d'entraîner la fin de la relation contractuelle. Pour ne pas être inédite (Par exemple pour des faits identiques : Civ., 1<sup>ère</sup>, 6 mars 1996 pourvoi n°93-21728), cette solution n'en reste pas moins intéressante. Elle permet, en effet, de revenir sur la notion de résolution/résiliation judiciaire.

Les faits de l'espèce étaient relativement simples. Deux médecins, liés par un contrat d'exercice en commun n'exécutaient plus leurs obligations. Tandis que le premier ne s'acquittait plus du paiement des charges communes (ou avec beaucoup de retard), le second, quant à lui, restreignait la ligne téléphonique de son associé empêchant ainsi les patients de contacter leur médecin traitant.

Saisit par l'un des praticiens d'une demande en résolution judiciaire pour inexécution, la Cour approuve les juges de première instance d'avoir retenu « *la résiliation aux torts réciproques* ». D'origine prétorienne, la notion de résolution/résiliation aux torts réciproques a été construite sur le fondement de l'article 1184 du Code civil qui envisage la seule résolution imputable au débiteur. La jurisprudence a ainsi été conduite à façonner, par touches successives, le régime juridique de ce mécanisme. La présente solution s'inscrit, à n'en pas douter, dans ce cadre.

Au cas particulier, refusant d'établir une hiérarchie entre les manquements contractuels, la Cour exclut toute indemnisation comme si les parties avaient subi un égal préjudice de nature à entraîner la compensation totale entre les dommages et intérêts auxquelles elles auraient pu prétendre. Au regard de la technique juridique, pareille interprétation est contestable. Ainsi qu'on a pu le remarquer « *l'importance du préjudice est sans incidence sur la question du partage de responsabilité* » (D. Tallon, La résolution du contrat aux torts réciproques, Mélanges Freyria,