



**HAL**  
open science

**Note sous Cour d'appel de La Réunion, 19 mars 2010,  
RG numéro 09/02052**

Romain Loir

► **To cite this version:**

Romain Loir. Note sous Cour d'appel de La Réunion, 19 mars 2010, RG numéro 09/02052. Revue juridique de l'Océan Indien, 2010, 11, pp.235-236. hal-02622956

**HAL Id: hal-02622956**

**<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02622956>**

Submitted on 26 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

Chronique dirigée par **Romain LOIR**, Maître de conférences en droit privé à l'Université de La Réunion.

Avec la collaboration de **Benjamin MULLER** et **Gwennaëlle RICHARD**, ATER en droit privé à l'Université de La Réunion.

### 1.1. OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

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

##### Négociations parallèles – Compromis – Responsabilité délictuelle

Cour d'Appel de Saint-Denis de La Réunion, 19 mars 2010, RG n°09/02052

Par Romain LOIR, Maître de conférences en droit privé à l'Université de La Réunion

Liberté et bonne foi, tels sont les deux principes qui régissent la période précontractuelle. Liberté parce que les futurs contractants ne sont pas encore engagés : aussi doivent-ils pouvoir rompre librement les pourparlers et mener des négociations parallèles (Par ex. Versailles, 5 mars 1992, RTD civ. 1992, 752, obs. J. Mestre). Bonne foi parce que la jurisprudence impose aux parties de négocier loyalement : schématiquement, elles ne doivent pas tromper leur partenaire, que ce soit au stade de l'initiative, de la conduite ou de la rupture des pourparlers (sur cette jurisprudence, voir notamment P. Terré, P. Simler, Y. Lequette, Droit civil, Les obligations, Dalloz, 2009, n°185 ; J. Ghestin, JCP 2007, I, 155 ; O. Deshayes, RTD Com. 2004, 187). Au regard de ces principes, il semble difficile de ne pas approuver la solution de l'arrêt ici commenté. Car le moins que l'on puisse dire est que les protagonistes de cette affaire n'ont pas fait preuve de la plus grande loyauté !

Mme B. est propriétaire d'un terrain. Le 14 juin 2006, elle conclut un compromis de vente au profit d'une société Z, dont l'un des gérants, M. B, n'est autre que son mari (dénommons l'autre gérant M. A). Quelques mois plus tard, soit le 26 octobre 2006, elle signe un second compromis de vente concernant le même terrain et pour le même prix, au profit d'une société également dénommée...Z..., constituée par...M. B (ou plus exactement par une société Y, gérée par M. B)! Le tout, évidemment, sans en avertir M.A.

Découvrant ce montage, ce dernier et la société Z (la première) assignent les époux B et la société Y devant le Tribunal de Grande Instance de Saint-Denis aux fins d'engager leur responsabilité. Ils obtiennent gain de cause, avant que leurs adversaires n'interjettent appel. En vain... car la Cour d'appel de Saint-Denis confirme le jugement de première instance, retenant que « *la négociation simultanée avec deux acheteurs d'un même terrain, en parfaite connaissance de cause, et l'appropriation du projet par la société Y, dont M. B était à l'époque le gérant, constituent des agissements fautifs* ».

Certes, il n'est pas interdit de mener des négociations parallèles. Mais il en va assurément différemment lorsque deux compromis sont successivement signés sur le même terrain...qu'une même personne physique se dissimule derrière les sociétés acheteuses...qu'un autre individu est sciemment écarté du bénéfice de la seconde promesse...et que le nom de la société bénéficiaire du second compromis est la reproduction du nom de la société bénéficiaire du premier... !

C'est donc sans surprise que la Cour d'Appel retient la responsabilité des époux B et de la société Y. Là où l'arrêt est plus surprenant, c'est lorsqu'il précise le fondement de cette responsabilité : l'article 1382 du Code civil.

Il est vrai que ce texte fonde habituellement la responsabilité de celui qui commet une faute au stade des pourparlers. Et il n'y a là rien moins que de logique, puisqu'aucun contrat n'a, par hypothèse, été conclu. Sauf que dans notre espèce, un premier compromis avait été signé. Et qu'il n'est guère difficile de voir dans la conclusion du second une violation du premier, une inexécution contractuelle. Par où l'on s'oriente inévitablement vers la responsabilité contractuelle, la responsabilité délictuelle étant évincée par l'application du fameux principe de non-cumul (sur lequel voir par exemple, F. Terré, P. Simler, Y. Lequette, *op. cit.*, pp.883 et s.).

Comment, dès lors, expliquer le recours à l'article 1382 ? La Cour d'Appel s'en justifie elle-même, notant qu'en l'espèce les agissements fautifs « dépassent largement le cadre des relations contractuelles unissant les parties », et ajoutant qu'« il est établi que ce comportement fautif s'est doublé d'une intention de nuire », M. B ayant tenté de dénigrer M. A auprès des services de la mairie de La Possession dans le but que cette dernière lui refuse un permis de construire. Il faudrait donc comprendre que la responsabilité contractuelle cède sa place à son homologue délictuelle lorsque la faute contractuelle n'est qu'une manifestation d'un comportement fautif plus général, et notamment d'une intention de nuire à autrui.

Si l'on admettait que la Cour d'Appel entend ici, fondamentalement, sanctionner la mauvaise foi de ceux qu'elle condamne, on pourrait peut-être déceler dans la solution de notre arrêt un écho à la thèse d'un auteur. Pour M. Stoffel-Munck en effet, le contractant qui fait preuve de mauvaise foi au cours de l'exécution d'un contrat doit être sanctionné sur le terrain délictuel, la bonne foi exprimant « un devoir qui ne prend pas sa source dans le contrat mais dans les exigences sociales pesant in ou ex contractu » (P. Stoffel-Munck, *L'abus dans le contrat*, Essai d'une théorie, LGDJ, 2000, n°128). Dès lors que le comportement d'un contractant est constitutif de mauvaise foi, c'est donc, malgré l'existence d'un contrat, sur le fondement délictuel qu'il devrait engager sa responsabilité.