

Précisions quant à la liberté de rupture de pourparlers à un stade avancé

Chloé LEDUQUE

Doctorante à l'équipe de recherche Louis Josserand, université Jean Moulin
Lyon 3

Absents du Code civil jusqu'à l'ordonnance portant réforme du droit des obligations du 10 février 2016, les pourparlers ont fait l'objet d'une codification à droit constant reprenant les solutions jusqu'ici acquises en jurisprudence. Désormais, l'article 1112 alinéa 1 affirme explicitement le mot d'ordre qui prévaut en la matière : « l'initiative, le déroulement et la rupture des négociations précontractuelles sont libres ». Néanmoins, la liberté ne règne pas en maître absolu sur la phase précontractuelle et doit être limitée par les exigences inhérentes à la bonne foi, l'article 1112 intégrant également cette restriction (« l'initiative, le déroulement et la rupture des négociations précontractuelles sont libres. Ils doivent impérativement satisfaire aux exigences de la bonne foi »). Toutefois, malgré ces précisions bienvenues, la détermination du caractère fautif de la rupture des pourparlers demeure délicate : fortement casuistique et empreinte d'une dose non négligeable de subjectivité, cette question est un terreau fertile pour les litiges survenant au cours des négociations, comme en témoigne l'arrêt de la cour d'appel de Lyon du 14 novembre 2019.

En l'espèce, la société X a confié à une autre société la vente d'un immeuble dont elle était propriétaire. Le bien fut alors proposé à la société Y, dont le représentant (M. C) fit part de son intention de l'acquérir par un courrier en date du 1^{er} décembre 2014, *via* la création d'une SCI et sous certaines conditions. Les deux sociétés entrèrent alors en phase de négociation. Cependant, la société Y fit part à la société X, le 4 mars 2015, de son retrait des négociations suite à sa volonté de ne plus se porter acquéreur du bien. Celle-ci fut alors assignée par la société X. Par un jugement en date du 5 septembre 2017, le tribunal de grande instance de Lyon la condamna au paiement de dommages et intérêts pour rupture abusive des pourparlers. Contestant cette décision, la société Y interjeta appel et les magistrats du second degré furent ainsi amenés à se prononcer sur le caractère prétendument fautif du comportement de l'appelant dans la rupture des négociations précontractuelles.

La liberté de rupture des pourparlers – Rappelons, à titre liminaire, que les contrats ne se forment pas automatiquement en un trait de temps, et qu'il est couramment nécessaire de recourir à une phase de négociations avant de pouvoir conclure le contrat définitif. Cette période peut être marquée par l'engagement de pourparlers ou la signature d'avant-contrats comme les promesses de vente ou pactes de préférence. Or, à la différence des seconds, les pourparlers n'ont aucun caractère contractuel : les parties se rencontrent, discutent, négocient

sur les termes d'un contrat futur, tentent de parvenir à des compromis, etc., mais ne sont aucunement obligées de parvenir effectivement à un accord définitif. L'on comprend alors sans difficulté l'existence d'un véritable droit unilatéral de rupture des négociations, la liberté présidant à ces relations et imposant alors que chacun puisse y mettre un terme.

Le manquement à l'obligation de bonne foi : la rupture abusive – Néanmoins, nous l'avons dit, les parties doivent se garder de tout comportement déloyal dans l'initiative, le déroulement et la rupture des négociations. Dès lors, celle qui mettra abusivement fin aux pourparlers verra sa responsabilité délictuelle engagée. Rien d'étonnant à ce que la responsabilité soit recherchée sur le fondement de l'article 1240 du Code civil (art. 1382 anc. C. civ.), aucun contrat n'étant conclu et le droit français n'ayant jamais admis la théorie de la *culpa in contrahendo*. En revanche, les difficultés se concentrent sur le point de savoir quel comportement doit effectivement être considéré comme abusif et ouvrir droit à indemnisation au profit de la partie lésée, l'abus étant une notion relativement malléable. Certains cas de figure sont admis sans difficulté : la rupture sera déloyale en cas de mauvaise foi de la partie à l'origine de la rupture (Cass. Civ. 1^{re}, 12 avr. 1976, *Bull. civ.* I, n° 122, p. 98) ou si l'intention de nuire est démontrée (même arrêt). Mais pour les cas de figure où l'on ne rencontre, ni mauvaise foi, ni intention de nuire, comme l'illustre l'arrêt soumis à la présente étude, il est nécessaire de tenir compte d'un certain nombre d'éléments.

La durée et l'avancement des négociations – Le temps devient alors un facteur clé. En effet, la durée des négociations et leur état d'avancement jouent un rôle primordial dans la détermination du caractère fautif de la rupture (Cass. Civ. 1^{ère}, 20 décembre 2012, n° 11.27340 ; Cass. Civ. 3^e, 18 déc. 2012, n° 10.30764). C'est ainsi que pourra être considéré comme abusif, le fait de rompre des pourparlers particulièrement avancés, unilatéralement et de manière brutale, sans raison légitime (Cass. Com. 20 mars 1972, *Bull. com.*, n° 93, p. 90). Dans un tel cas de figure, l'abus peut être admis puisque la durée des négociations et leur stade d'avancement ont pu légitimement amener l'autre partie à penser que le contrat serait définitivement formé. MM. les Professeurs Mestre et Fages expliquent alors que « la notion commune d'*apparence entretenue* [est] source de restrictions à la liberté de rompre, par opposition à l'hypothèse où chacune des parties sait clairement à quoi s'en tenir sur les états d'âme de l'autre » (J. Mestre et B. Fages, « De la rupture fautive des pourparlers », *RTD civ.* 2000, p. 104). Or, s'agissant de l'espèce soumise à la cour d'appel de Lyon, il semble que les pourparlers engagés entre les sociétés X et Y n'en n'étaient pas à leurs balbutiements. Commencés en octobre 2014, ils furent poursuivis par un rendez-vous de signature en février 2015 lors duquel les parties échouèrent à trouver un accord sur la durée de la promesse unilatérale de vente qui devait être signée et le délai imparti pour la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt pour le financement du bien. Néanmoins, les parties décidèrent de maintenir leurs négociations jusqu'au 4 mars 2015, date à laquelle la société Y décida d'y mettre un terme. Les pourparlers ayant ainsi duré plusieurs mois, la question pouvait

légitimement se poser de savoir s'ils étaient suffisamment aboutis pour que leur rupture soit fautive. Au demeurant, la société Y semblait pouvoir légitimement s'attendre à ce que le contrat soit conclu en raison de l'accord trouvé sur l'objet et le prix de vente. Certes, cette rencontre des volontés était insuffisante pour caractériser l'existence du contrat définitif, en raison des différentes conditions émises par l'acquéreur, contrairement à ce que soutenait le vendeur. Toutefois, lesdites négociations avaient malgré tout permis d'aboutir à un projet bien défini et pour lequel le vendeur avait engagé des frais (élaboration d'études préliminaires, recours à un géomètre, etc.). Seul manquait, pour sa réalisation définitive, un accord des parties sur la durée de la promesse, la date de réitération ainsi que sur la durée de la condition suspensive.

L'obstacle des désaccords persistants : la nécessité de démontrer l'existence d'un motif légitime de rupture – Ces arguments furent cependant insuffisants aux yeux de la cour d'appel de Lyon pour laquelle, « malgré le stade avancé des négociations entamées depuis plusieurs mois, [la société Y disposait d'] un motif légitime de rompre les pourparlers ». La durée des négociations et l'apparence ne sont donc pas des critères omnipotents. Rappelons, en effet, que la Cour de cassation refuse de considérer comme fautive une rupture tardive, lorsque celle-ci est justifiée par une « raison légitime » (Cass. Com., 20 nov. 2007, n° 06-20.332 : « la rupture des pourparlers, certes à un stade avancé [...], était fondée sur une raison légitime et n'était pas fautive » ; Cass. Com. 15 sept. 2009, n° 08-11.627). Or, en l'espèce, la persistance de désaccords sur lesquels les parties ne parvenaient pas à trouver un terrain d'entente a eu un rôle déterminant dans la caractérisation de ce motif légitime. De plus, au-delà des points sur lesquels les parties ne parvenaient pas à s'entendre, et alors que toutes les négociations portaient sur l'établissement d'une promesse unilatérale de vente, la société X proposa, à la société Y, la signature d'une promesse synallagmatique. Les conséquences d'un tel changement n'étaient pas anodines : au lieu d'être seul lié par la promesse, le vendeur proposait, malgré des points de tensions non résolus, un projet engageant tout à la fois les deux parties. Cependant, la signature d'une telle promesse, en liant définitivement l'acquéreur au vendeur, aurait empêché la société Y d'abandonner le projet dans l'hypothèse où elle ne parviendrait pas à s'entendre avec la société X sur les points de désaccords susmentionnés. L'on comprend alors les raisons ayant motivé la cour d'appel à infirmer le jugement de première instance. En l'état des négociations, la situation se trouvait dans une impasse, aucune des parties ne semblant disposées à la moindre concession. L'existence d'un motif légitime paraissait donc établie. L'on ne peut ainsi que saluer la décision de la cour d'appel qui semble avoir fait, ici, une stricte application d'une jurisprudence de la Cour de cassation aux termes de laquelle, la responsabilité de l'auteur de la rupture ne saurait être engagée lorsque cette dernière est « le résultat inéluctable de leur désaccord » (Cass. Com. 18 déc. 1990, n° 89.15838). Il n'est en effet pas souhaitable de laisser perdurer dans le temps de telles situations de blocage et l'on peut alors considérer que la rupture de pourparlers qui s'éternisent dans le temps, sans parvenir à un quelconque accord, n'est que « l'usage normal

de la liberté d'entreprendre » (Cass. Civ. 2^e, 5 janv. 1994, n° 92.13856) et ne peut donc, de fait, être fautive.

Une solution orthodoxe – Il serait dangereux d'oublier, qu'en la matière, le principe demeure la libre rupture des pourparlers. L'on ne peut ainsi établir aucune présomption de faute à la charge de l'auteur de la rupture (CA Aix-en-Provence, 10 déc. 1991, Juris-Data n° 048 0398). Ce n'est donc qu'en rapportant la preuve positive du défaut de motifs légitimes que l'abus pourra être retenu et, en leur absence, la responsabilité de l'auteur devra être écartée. La cour d'appel de Lyon a donc fait une application rigoureuse des principes gouvernant la période des négociations précontractuelles en veillant à ne pas inverser le principe et l'exception.

Arrêt commenté :

CA Lyon, 1^{re} chambre civile A, 14 novembre 2019, n° 17/06445