

PUBLICITÉ FONCIÈRE

1182

Négociation immobilière et utilisation abusive du droit de la publicité foncière

Solution. – Le fait, pour un promoteur immobilier, de demander en justice l'exécution forcée de la signature d'une promesse unilatérale de vente et de publier l'assignation est abusif dès lors que son objectif est d'empêcher le propriétaire de vendre le bien à un tiers.

Impact. – La présente décision amène à s'interroger sur la nature des rapports entre le promoteur et les propriétaires et sur l'utilisation fautive du droit de la publicité foncière.



STÉPHANE PIÉDELIEVRE,
professeur à l'université de
Paris-Est

Cass. 3^e civ., 28 janv. 2021, n° 19-24.962

On connaissait l'exécution forcée d'une promesse unilatérale de vente, mais certains voudraient parfois obtenir l'exécution forcée de la signature d'un contrat de promesse unilatérale de vente. Par un arrêt du 28 janvier 2021, la Cour de cassation a été confrontée à cette difficulté (Cass. 3^e civ., 28 janv. 2021, n° 19-24.962).

En l'espèce, un promoteur immobilier avait engagé des pourparlers en vue de la signature d'une promesse unilatérale de vente portant sur différentes parcelles non bâties. Les propriétaires des biens ont refusé de poursuivre la procédure de vente. Le promoteur les a assignés en exécution forcée de la signature d'une promesse unilatérale de vente et a publié son assignation au service de la publicité foncière. Par une demande reconventionnelle, les propriétaires ont sollicité l'attribution de dommages-intérêts pour procédure abusive. Les juges ont fait droit à leur demande. Le promoteur s'est pourvu en cassation et la Cour de cassation a rejeté le pourvoi en raison de sa faute en considérant que celui-ci avait commis un abus de droit.

La présente décision amène à s'interroger sur la nature des rapports entre le promoteur et les propriétaires et sur l'utilisation fautive du droit de la publicité foncière.

1. La nature des rapports entre le promoteur et les propriétaires

Les juges du second degré et la Cour de cassation ont considéré que l'on se trouvait en présence de pourparlers. De là, il résulte certaines conséquences. Les parties bénéficient d'une totale liberté pour organiser leur conduite. Il est seulement nécessaire qu'elles agissent de bonne foi. Ces principes, d'abord dégagés par la jurisprudence, figurent désormais dans l'article 1112 du Code civil. Cette liberté permet à l'une des parties de décider de rompre les négociations. Cette faculté existe tant qu'un contrat n'a pas été conclu (Cass. 3^e civ., 22 oct. 2014, n° 10-24.834 : *JurisData* n° 2014-027361 ; JCP G 2015, *doctr.* 306, *obs.* J. Ghestin ; D. 2015, p. 529, *obs.* S. Amrani-Mekki et M. Mekki). On justifie cette règle par le fait qu'elle apparaît comme une conséquence du principe fondamental de la liberté de ne pas contracter ; en elle-même, elle ne peut pas constituer une faute (par ex. A. Bénabent, *Droit des obligations* : LGDJ, 18^e éd., 2019, n° 81. – Ph. Malinvaud, M. Mekki et J.-B. Seube, *Droit des obligations* : LexisNexis, 15^e éd., 2019, n° 120. – Ph. Malaurie, L. Aynès et Ph. Stoffel-Munck, *Droit des obligations* : LGDJ, 11^e éd., 2020, n° 468). Certaines décisions ont même employé la formule de « droit à la rupture » (Cass. com., 26 nov. 2003, n° 00-10.243 et n° 00-10.949 : *JurisData* n° 2003-021243 ; Bull. civ. IV, n° 186 ; JCP G 2004, I, 163, *obs.* G. Viney ; JCP E 2004, p. 738, *obs.* Ph. Stoffel-Munck ; D. 2004, p. 869, *note* A.-S. Dupré-Dallemagne ; RDC 2004, p. 257, *obs.* D. Mazeaud ; RTD civ. 2004, p. 80, *obs.* J. Mestre et B. Fages). On peut ajouter que

le fait d'entrer en pourparlers n'ouvre pas un droit à la conclusion d'un contrat. Les circonstances de la rupture peuvent seulement parfois ouvrir un droit à réparation de la partie qui en est victime. Tel n'était pas, visiblement, le cas en l'espèce.

La solution paraît simple compte tenu de la qualification retenue, même si on peut regretter de n'avoir pas plus de détails sur le contenu des échanges ayant existé entre le promoteur et les propriétaires. La conséquence en est qu'il ne peut pas y avoir une exécution forcée de conclure une promesse unilatérale de vente. Les vendeurs restaient libres de ne pas signer ce contrat et de traiter avec un autre acquéreur qui, visiblement, leur faisait une offre plus intéressante, puisqu'il existait un projet alternatif permettant de vendre non plus seulement les terrains à construire, mais également la maison de maître, pour un prix nettement supérieur. Le fait, au stade des pourparlers, de vouloir profiter d'une proposition préférable ne constitue pas son bénéficiaire de mauvaise foi.

Mais, en pratique, il existe des situations beaucoup plus délicates. Certains promoteurs adressent à des éventuels vendeurs un document qu'ils leur demandent de leur retourner signé avec souvent la mention « bon pour accord », ce qui était d'ailleurs peut-être le cas en l'espèce. Ce document est en général très précis, puisqu'il préfigure en réalité les principales conditions dans lesquelles la vente devra intervenir. Si les personnes sollicitées renvoient ce document, se pose alors la question de sa valeur juridique. L'objectif suivi par le promoteur est, bien entendu, de faire entrer le vendeur éventuel dans un processus contractuel

dont il ne pourra plus sortir et qui évitera qu'il puisse faire jouer la concurrence. Bien évidemment, ce document n'est pas nommé, car le promoteur souhaite de son côté pouvoir assez facilement se dégager.

On peut hésiter entre quatre qualifications, à savoir : des pourparlers, une offre de contracter, une promesse unilatérale de vente ou une vente. Retenir la qualification de vente semble s'harmoniser avec le caractère consensuel de ce contrat, dont on oublie souvent le caractère automatique, surtout en matière immobilière. Généralement, le document envoyé par le promoteur contient les principales caractéristiques de l'opération projetée. Il existe un accord sur la chose et sur le prix qui sont, en vertu de l'article 1583 du Code civil, les éléments nécessaires et suffisants pour sa formation. On serait en présence d'une vente sous conditions suspensives. Pourtant, elle ne correspond pas à l'économie de l'opération. Le candidat acquéreur refuse d'être définitivement engagé. De plus, il reste souvent encore certaines questions à régler.

La qualification de promesse unilatérale de vente doit également être exclue, pour deux raisons principales. La première tient à ce que souvent, le document adressé par le promoteur prévoit la signature future d'un tel avant-contrat, preuve qu'il n'en est pas un lui-même, et cela comporte une nouvelle démonstration qu'il ne peut également pas s'agir d'une vente. La seconde résulte du fait qu'il manque de nombreux éléments essentiels à la promesse unilatérale de vente, notamment l'existence de l'option. Cela explique que, dans la présente décision du 28 janvier 2021, le promoteur ait cherché à obtenir la conclusion de cet avant-contrat.

Se trouve-t-on alors en présence d'une offre de la part du candidat acquéreur et, plus précisément, une offre à personne déterminée ? Le plus souvent, il évite d'être, en quelque sorte, piégé par son engagement unilatéral. Il se réserve alors la possibilité de modifier certaines conditions de sa proposition et, parfois même, de la rétracter. Si l'intensité de la possibilité de modification dépasse un certain seuil qui dépend de l'ap-

préciation souveraine des juges du fond, il y aura nécessairement disqualification. Il en va de même en cas de possibilité de rétractation de sa part.

La seule qualification envisageable est celle de pourparlers, comme tel était le cas en l'espèce. Reste à savoir quelle est la valeur de la signature apposée par le propriétaire sur le document qui lui est adressé par le candidat acquéreur. Il indique seulement son éventuelle intention sinon de contracter, tout du moins d'engager des pourparlers auxquels il n'est pas forcé de donner suite. Sans véritable force juridique, le document envoyé par le candidat acquéreur a surtout un objectif psychologique, faire croire à un propriétaire qu'il s'est volontairement engagé dans un processus contractuel. L'acharnement de l'auteur de ce document se révèle d'ailleurs parfois abusif.

2. L'utilisation fautive du droit de la publicité foncière

Dans cet arrêt du 28 janvier 2021, la Cour de

LA COUR -

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (CA Chambéry, 1^{er} oct. 2019), par acte du 3 mars 2015, la société de promotion immobilière Sagec Rhône-Alpes (la Sagec), M. et M^{me} de Selys-L. et la société civile immobilière Crimo (la SCI) se sont engagés dans des pourparlers en vue de la signature d'une promesse de vente de diverses parcelles non bâties.

2. M. et M^{me} de Selys-L. et la SCI refusant de poursuivre la vente, la Sagec les a assignés en exécution forcée de signature d'une promesse de vente. Reconventionnellement, les vendeurs ont sollicité des dommages-intérêts pour procédure abusive.

Examen du moyen Énoncé du moyen

3. La Sagec fait grief à l'arrêt de la condamner au paiement de dommages-intérêts au titre de divers préjudices, alors :

« 1/ que l'exercice d'une action en justice constitue un droit et ne peut donner lieu au paiement de dommages-intérêts que s'il est caractérisé une faute faisant dégénérer l'exercice de ce droit en abus ; qu'en relevant que l'assignation en exécution forcée de la vente avait été publiée dans le seul but de faire obstacle à la vente des biens à un tiers, la cour d'appel, qui s'est déterminée par une considération impropre à caractériser la mauvaise foi de la société Sagec ou sa malice faisant dégénérer en abus le droit de publier l'assignation à la publicité foncière, a violé

les articles 1382, devenu 1240, du code civil et 37, alinéa 2, 1, du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ;

2/ que l'exercice d'une action en justice constitue un droit et ne peut donner lieu au paiement de dommages-intérêts que s'il est caractérisé une faute faisant dégénérer l'exercice de ce droit en abus ; qu'en relevant que la Sagec ne pouvait ignorer que son action était manifestement infondée, la cour d'appel, qui s'est déterminée par une considération impropre à caractériser la mauvaise foi de la société Sagec ou sa malice faisant dégénérer en abus son droit d'agir en justice, a violé l'article 1382, devenu 1240, du code civil ;

3/ que l'auteur d'une faute ne peut être tenu de réparer que les préjudices directement causés par son fait ; qu'en condamnant la société Sagec à verser aux époux de Selys-L. la somme de 70 000 euros en réparation du coût de l'entretien de leur propriété qu'ils auraient été empêchés de vendre du fait de l'action en justice engagée par la société Sagec, cependant que cette action n'interdisait pas la vente de leur bien et que les frais engagés par les époux de Selys-L. pour l'entretien de leur propriété avaient pour cause la jouissance qu'ils continuaient d'en avoir, qu'ils exerçaient selon des choix qui leur étaient personnels, de sorte que ces frais résultaient de leurs propres choix et n'étaient pas la conséquence directe de l'action en justice, la cour d'appel a violé l'article 1382, devenu 1240, du code civil ;

4/ que l'auteur d'une faute ne peut être tenu de réparer que les préjudices directement causés par son fait ; qu'en allouant aux époux de Selys-L. et à la SCI Crimo une indemnité de 8 000 euros pour les frais engagés par le maintien de l'activité de la SCI Crimo, cependant que

cassation approuve les juges du second degré d'avoir considéré que l'action en justice du promoteur était fautive dans la mesure où elle avait pour objectif de paralyser la vente par le propriétaire de ses biens à un tiers. Le fait d'agir en justice pour demander, même si cela était irréaliste en pratique, la signature forcée d'une promesse unilatérale de vente n'était peut-être pas en soi constitutif d'un abus du droit en justice, même si son objectif et les circonstances de sa mise en œuvre l'étaient. La volonté d'obstruction était patente dans la mesure où le promoteur avait adressé une lettre à un cabinet d'architecte, chargé par les propriétaires de la consultation d'autres promoteurs, pour le faire renoncer à sa mission. De même et peut-être surtout, l'abus résultait du fait d'avoir publié son assignation au service de la publicité foncière. L'article 28, 4°, c) du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 impose la publication des demandes en justice tendant à obtenir la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision d'une convention ou d'une disposition à cause de mort. À partir du

moment où une telle demande en justice est formée, un doute est jeté sur la validité d'un droit portant sur un immeuble ou sur un droit réel immobilier. On considère que les tiers doivent être informés de la fragilité de ce droit qui risque d'être rétroactivement détruit. La jurisprudence a toujours refusé d'étendre le domaine d'application de cette disposition (sur l'ensemble de cette question, V. J. et S. Piédelièvre, *La publicité foncière* : Defrénois, 2^e éd., 2020, n° 251 et s.).

Or en l'espèce, la demande en justice intentée par le promoteur, à savoir la signature forcée d'un contrat, n'entre pas dans les prévisions de l'article 28, 4°, c). Comme le relève la présente décision, « la publication de l'assignation au service de la publicité foncière, qui n'était pas requise à peine d'irrecevabilité de la demande, interdisait toute vente des terrains litigieux à un autre acquéreur et avait été réalisée dans le seul but d'empêcher » le vendeur « de vendre les biens à un tiers, alors que » le promoteur « avait connaissance de leur projet alternatif visant à vendre non plus seulement les terrains à construire, mais

également la maison de maître, pour un prix très nettement supérieur ». Pour échapper à sa responsabilité, le promoteur avait tenté d'invoquer l'article 37, 2., 1° sur la publication facultative des promesses unilatérales de vente. Un tel argument était nécessairement inopérant dans la mesure où aucun avant-contrat n'avait été signé.

Les conditions de l'abus de droit étaient incontestablement réunies ici. Il existait un parfait détournement des règles de la publicité foncière puisqu'il n'existait pas de menaces pour les tiers de remise en cause d'un droit publié. Cela justifie l'indemnisation des différents préjudices subis par les propriétaires, qui n'ont pas pu vendre leur propriété.

L'essentiel à retenir :

Il convient d'être particulièrement vigilant sur la nature de l'envoi de certaines propositions de promoteurs immobiliers à des clients, qui s'analysent avant tout en des déclarations de principe ou des demandes d'ouverture de pourparlers.

l'action en justice exercée par la société Sagec n'empêchait nullement la dissolution et la liquidation de cette société, de sorte que son maintien en activité résultait d'un choix personnel des époux de Selys-L., la cour d'appel a violé l'article 1382, devenu 1240, du code civil. »

Réponse de la Cour

4. D'une part, la cour d'appel a relevé que la Sagec ne sollicitait pas la réitération forcée de la vente, mais la signature d'une promesse de vente sous conditions suspensives, lesquelles étaient encore indéterminées dans leur libellé exact, et que la publication de l'assignation au service de la publicité foncière, qui n'était pas requise à peine d'irrecevabilité de la demande, interdisait toute vente des terrains litigieux à un autre acquéreur et avait été réalisée dans le seul but d'empêcher M. et M^{me} de Selys-L. et la SCI Crimo de vendre les biens à un tiers, alors que la Sagec avait connaissance de leur projet alternatif visant à vendre non plus seulement les terrains à construire, mais également la maison de maître, pour un prix très nettement supérieur.

5. Elle a retenu que cette intention de faire obstruction à tout autre projet que le sien était confirmée par la lettre comminatoire adressée par la Sagec à un cabinet d'architectes afin de le faire renoncer à poursuivre la consultation de promoteurs pour le compte de M. et M^{me} de Selys-L. en vue d'un aménagement de l'ensemble de la propriété.

6. Elle a pu en déduire qu'en procédant de la sorte, la Sagec avait commis un abus de droit engageant sa responsabilité.

7. D'autre part, la cour d'appel a retenu que les frais, dont M. et M^{me} de Selys-L. poursuivaient le remboursement, ne pouvaient pas être indemnisés en totalité dès lors qu'il n'était pas certain qu'ils auraient vendu leur propriété dès l'année 2015, ni même les années suivantes, et que certains d'entre eux étaient liés à des consommations supposant une jouissance dont ils avaient bénéficié et ne pouvaient ainsi constituer des préjudices.

8. Elle a relevé que la somme réclamée au titre des frais d'avocat, de conseil juridique et d'expert-comptable, que M. et M^{me} de Selys-L. avaient dû exposer en raison du maintien en activité de la SCI tant que le bien dont elle était propriétaire n'était pas vendu, concernait, pour partie, une affaire distincte et ne pouvait pas être retenue dans sa totalité en raison de l'absence de certitude quant à la possibilité de réalisation effective de la vente entre 2015 et le prononcé de l'arrêt.

9. Elle a pu en déduire que M. et M^{me} de Selys-L. devaient être indemnisés du coût de l'entretien de la propriété qu'ils avaient continué d'assumer sans perspective de vente à court terme en raison de la procédure et d'une partie des honoraires réclamés.

10. Le moyen, qui manque en fait dans sa première branche, n'est donc pas fondé pour le surplus.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

M. Chauvin, prés., M^{me} Greff-Bohnert, conseiller rapporteur, M. Mau-nand, conseiller doyen, M^{me} Besse, greffier de chambre