

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 3 octobre 1972

N° de pourvoi: 71-12993

Publié au bulletin

Cassation

PDT M. DE MONTERA, président

RPR M. GUILLOT, conseiller apporteur

AV.GEN. M. TUNC, avocat général

Demandeur AV. MM. SOURDILLAT, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

SUR LE MOYEN UNIQUE : VU LES ARTICLES 1382 ET 1383 DU CODE CIVIL ;

ATTENDU QU'IL RESSORT DES ENONCIATIONS DE L'ARRET ATTAQUE QUE LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "RESIDENCE BONAPARTE" A FAIT CONSTRUIRE, A AJACCIO, UN ENSEMBLE IMMOBILIER COMPORTANT, AU REZ-DE-CHAUSSEE ET EN SOUS-SOL, DES LOCAUX A USAGE COMMERCIAL ;

QU'AYANT MANIFESTE L'INTENTION D'ACHETER CES DERNIERS SI LADITE SOCIETE CIVILE LEUR FAISAIT SUBIR CERTAINES MODIFICATIONS, LA SOCIETE ANONYME DES MONOPRIX EST "INTERVENUE, AVEC LES PLANS D'ETUDES DE SES TECHNICIENS, AU COURS DE LA CONSTRUCTION, ET DE L'AMENAGEMENT DES LOCAUX, POUR Y APPORTER DES TRANSFORMATIONS" ;

QUE LES LONGS POURPARLERS, QUI SE SONT DEROULES ENTRE CES DEUX SOCIETES, ONT ETE ROMPUS LE 7 DECEMBRE 1967 PAR LA SOCIETE DES MONOPRIX, QUI S'EST INSTALLEE DANS D'AUTRES LOCAUX ;

ATTENDU QUE, LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "RESIDENCE BONAPARTE" AYANT DEMANDE LA CONDAMNATION DE LA SOCIETE DES MONOPRIX AU

PAIEMENT DE DOMMAGES-INTERETS POUR ABUS DU DROIT QU'AVAIT CETTE DERNIERE DE ROMPRE DES POURPARLERS DE VENTE, L'ARRET ATTAQUE, POUR REJETER CETTE ACTION, AU MOTIF QU'IL N'ETAIT PAS ALLEGUE QUE LA SOCIETE DEFENDERESSE EUT PROVOQUE TOUT OU PARTIE DES TRANSFORMATIONS UNIQUEMENT AVEC INTENTION DE NUIRE, POSE EN PRINCIPE DU DROIT QUE "SAUF CONVENTION PARTICULIERE CONTRAIRE, LES TRANSFORMATIONS D'UNE CHOSE PAR SON PROPRIETAIRE OU AVEC SON AUTORISATION AU COURS DE POURPARLERS DE VENTE POUR L'ADAPTER AUX CONVENANCES DE L'ACHETEUR EVENTUEL SONT FAITES AUX RISQUES ET PERILS DU PROPRIETAIRE, QUE, PAR SUITE, MEME S'IL N'EST JUSTIFIE PAR AUCUN MOTIF LEGITIME, LE REFUS DE CET ACHETEUR EVENTUEL DE CONCLURE LA VENTE APRES QUE CES TRANSFORMATIONS AIENT RENDUE PLUS DIFFICILE LA VENTE DE CETTE CHOSE A D'AUTRES PERSONNES N'ENGAGE PAS SA RESPONSABILITE QUASI-DELICTUELLE", ET "QU'IL NE POURRAIT EN ETRE AUTREMENT QUE DANS LE CAS OU CES TRANSFORMATIONS AURAIENT ETE PROVOQUEES PAR L'ACHETEUR EVENTUEL UNIQUEMENT DANS L'INTENTION DE NUIRE" ;

ATTENDU QU'EN STATUANT DE LA SORTE, ALORS QUE LA RESPONSABILITE DELICTUELLE PREVUE AUX ARTICLES SUSVISES DU CODE CIVIL PEUT ETRE RETENUE EN L'ABSENCE D'INTENTION DE NUIRE, LA COUR D'APPEL A VIOLE LES DITS TEXTES ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE L'ARRET RENDU ENTRE LES PARTIES LE 20 AVRIL 1971 PAR LA COUR D'APPEL DE BASTIA ;

REMET, EN CONSEQUENCE, LA CAUSE ET LES PARTIES AU MEME ET SEMBLABLE ETAT OU ELLES ETAIENT AVANT LEDIT ARRET ET, POUR ETRE FAIT DROIT, LES RENVOIE DEVANT LA COUR D'APPEL DE NIMES

Publication : Bulletin des arrêts Cour de Cassation Chambre civile 3 N. 491 P. 359

Décision attaquée : Cour d'appel BASTIA , du 20 avril 1971

Titrages et résumés : RESPONSABILITE CIVILE - FAUTE - VENTE - POURPARLERS - TRANSFORMATION DE LA CHOSE OBTENUE PAR L'ACQUEREUR - REFUS POSTERIEUR DE CONCLURE LA VENTE. LA RESPONSABILITE DELICTUELLE PREVUE AUX ARTICLES 1382 ET 1383 DU CODE CIVIL PEUT ETRE RETENUE EN L'ABSENCE D'INTENTION DE NUIRE. VIOLE LES TEXTES SUSVISES L'ARRET QUI REJETTE LA DEMANDE EN REPARATION FORMEE PAR UN PROPRIETAIRE AU SEUL MOTIF QUE LA RESPONSABILITE DE L'ACHETEUR EVENTUEL DES LOCAUX EDIFIES NE POUVAIT ETRE ENGAGEE QUE SI LES TRANSFORMATIONS QUE CELUI-CI AVAIENT OBTENUES AU COURS DES POURPARLERS DE VENTE EN VUE D'UNE MEILLEURE ADAPTATION A SES CONVENANCES PERSONNELLES AVAIENT ETE PROVOQUEES PAR LUI DANS LA SEULE INTENTION DE NUIRE.

* CONTRATS ET OBLIGATIONS - POURPARLERS - RUPTURE - RESPONSABILITE CIVILE. * RESPONSABILITE CIVILE - FAUTE - CONTRAT - POURPARLERS ENGAGES EN VUE DE SA CONCLUSION - RUPTURE. * RESPONSABILITE CIVILE - FAUTE - INTENTION DE NUIRE - NECESSITE (NON). * VENTE - IMMEUBLE - FORMATION - POURPARLERS - TRANSFORMATION DES LOCAUX OBTENUE PAR L'ACQUEREUR - REFUS POSTERIEUR DE CONCLURE LA VENTE.

Textes appliqués :

- Code civil 1382
- Code civil 1383