



## Droit privé Leçon 2

**ATF 129 III 264: Droit d'emption/vente sous condition suspensive**

**ATF 129 III 18: Remise de commerce (*Club D.*)**



# **ATF 129 III 264: Droit d'emption/vente sous condition suspensive**



# ATF 129 III 264 : droit d'emption

**Veillez traduire:**

Kaufrecht  
droit d'emption

Stockwerkeigentum  
propriété par étages

die Bedingung  
la condition



## ATF 129 III 264 : droit d'emption

die aufschiebende Bedingung  
la condition suspensive

die auflösende Bedingung  
la condition résolutoire

die Erfüllung der Bedingung  
l'accomplissement de la condition



# ATF 129 III 264 : droit d'emption

## Condition suspensive

Aufschiebend ist eine Bedingung, wenn eine Rechtswirkung von deren Eintritt abhängig ist.

Une condition est suspensive lorsqu'un effet juridique dépend de la réalisation de la condition.

Cf. art. 151 ss CO



# ATF 129 III 264 : droit d'emption

**Les faits:** droit d'emption sur une  
part de propriété par étages (PPE)

Madame A

Les époux B

Contrat: 3 juin 1991 (370.000 fr.)

- deux acomptes (5.000 et 32.000 fr.), le reste le jour de l'exercice du droit d'emption
- exercice du droit d'emption jusqu'au 1er août 1992 (prolongé jusqu'au 30 août 1993)
- discussion sur les conditions de la vente



## ATF 129 III 264 : droit d'emption



### **Pourquoi est-ce que les parties préfèrent un droit d'emption à un contrat de vente ordinaire?**

"Il s'agissait de permettre aux demandeurs de trouver de l'argent pour payer le solde du prix de vente et, s'ils n'y parvenaient pas, de renoncer à l'acquisition de la PPE."



## ATF 129 III 264 : droit d'emption

**Entre 1992 et 1995 (→ 9 février 1995) : acomptes d'un total de 72.800 fr.**

**12 mars 1996:** commandement de payer

**7 décembre 1998:** Introduction de l'action

**Prescription?**

Comparer l'art. 127 et l'art. 67 CO!

# ATF 129 III 264 : droit d'emption



## **Art. 67 CO (enrichissement illégitime)**

Délai de prescription: un an dès la connaissance, et dix ans dès la naissance du droit

## **Art. 127 CO (obligation contractuelle)**

Délai de prescription: dix ans

### Cour d'appel:

La défaillance de la condition affectant la vente immobilière a donné naissance à une obligation de restitution de nature contractuelle (B.).

→ Art. 127 CO (pour une partie de la dette)



# ATF 129 III 264 : droit d'emption



## Caractère du droit d'emption?

"Ce droit est défini comme un droit d'acquisition conditionnel subordonné à une condition suspensive potestative, la déclaration d'exercice du droit."

# ATF 129 III 264 : droit d'emption



## Qualification du contrat

"Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le précontrat qui contient déjà tous les éléments essentiels du contrat principal doit être assimilé à ce contrat. Ainsi la promesse de vente doit-elle être traitée, en principe, à l'égal d'une vente lorsque cette dernière doit être conclue à des conditions identiques à celles stipulées dans la promesse." (c.3.2.1)



## Qualification du contrat

"La promesse de vente et d'achat, assortie d'un droit d'emption, conclue le 3 juin 1991 était en réalité une **vente immobilière.**" (c.3.2.1)



# ATF 129 III 264 : droit d'emption

## Conséquence de l'existence d'une condition

### Art. 151 al. 2 CO

" [Le contrat] ne produit d'effets qu'à compter du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une intention contraire."

*In casu*, **défaillance de la condition suspensive** → la situation est la même que si la convention n'avait jamais été conclue.



## ATF 129 III 264 : droit d'emption

### En cas de défaillance de la condition suspensive

→ Application des règles sur l'EI pour les prestations déjà effectuées

### Art. 62 CO

(1) Celui qui, sans cause légitime, s'est enrichi aux dépens d'autrui, est tenu à restitution.

(2) La restitution est due, en particulier, de ce qui a été reçu sans cause valable, **en vertu d'une cause qui ne s'est pas réalisée**, ou d'une cause qui a cessé d'exister.

→ *Condictio causa data causa non secuta/Condictio ob causam futuram*



# ATF 129 III 264 : droit d'emption

## Prescription

### Art. 67 CO

(1) L'action pour cause d'enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition, et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de ce droit.

[...]

# ATF 129 III 264 : droit d'emption



## Tribunal Fédéral:

"la cour cantonale se contredit lorsqu'elle admet, d'une part, en ce qui concerne le **fondement de l'action**, qu'il faut se placer dans la situation où l'on serait si la vente immobilière conditionnelle n'avait jamais été conclue, soit dans l'une des hypothèses envisagées par l'art. 62 al. 2 CO qui sanctionne l'enrichissement illégitime, tout en retenant, d'autre part, sous l'angle de la **prescription**, que la défaillance de la condition affectant ladite vente a donné naissance à une obligation de restitution de nature contractuelle justifiant l'application de l'art. 127 CO (prescription décennale)."



# ATF 129 III 264 : droit d'emption



## Tribunal Fédéral:

"Aussi n'y a-t-il rien de choquant, dans une telle situation, à soumettre au délai de prescription relativement bref de l'art. 67 al. 1 CO l'action en restitution des acomptes versés dans l'optique d'un transfert de propriété qui ne s'est pas réalisé sans que cet état de choses puisse être imputé au vendeur."



## ATF 129 III 264 : droit d'emption

**12 mars 1996:** Les époux B font notifier à la défenderesse un commandement de payer.

→ début de la prescription au plus tard ce jour-là!

**7 décembre 1998:** Introduction de l'action

→ prescription selon l'art. 67 al. 1 CO

→ Madame A peut garder les 72.800 fr.



# **ATF 129 III 18: Remise de commerce (*Club D.*)**



## ATF 129 III 18 : remise de commerce

### **Veillez traduire:**

Verzug  
la demeure

in Verzug setzen  
mettre en demeure

Leihe  
prêt

Mietvertrag  
contrat de bail



## ATF 129 III 18 : remise de commerce

Mieter  
locataire

Vermieter, Vermieterin  
bailleur, bailleresse

Asbest  
amiante

abtreten  
céder



## ATF 129 III 18 : remise de commerce

Abtretung  
cession

Zedent  
cédant

Zessionar  
cessionnaire

der Schaden  
le dommage

Schadenersatz  
dommages-intérêts



## ATF 129 III 18 : remise de commerce

SchKG

LP (= Loi sur la poursuite pour dettes et la faillite)

Zahlungsbefehl

commandement de payer

Rechtsvorschlag

opposition

Aufhebung des Rechtsvorschlags (definitive Rechtsöffnung)

mainlevée définitive de l'opposition



## ATF 129 III 18 : remise de commerce

Geschäftsübertragungsvertrag  
convention de remise de commerce

Verrechnung (oder *Aufrechnung*)  
Compensation

Verrechnen  
compenser

Miete  
bail à loyer

Pacht  
bail à ferme



## ATF 129 III 18 : remise de commerce

### **Les faits:** convention de remise de commerce

B. S.A. [B.]

C. S.A. [C.] (Représentant de C: A)

Contrat: 1er septembre 1995

- "Club D.", boîte de nuit à Genève;
- transfert des locaux, du mobilier, du matériel, de la clientèle, de l'enseigne et du droit de bail;
- prix: 1.050.000 fr. (chèque de 600.000 fr. et prêt de 450.000 fr. de B. à A.).



## ATF 129 III 18 : remise de commerce

**15 septembre 1998:** B. met en demeure A de lui rembourser, au 30 septembre 1998, le prêt de 450.000 fr.

**Après:** commandement de payer, opposition, mainlevée de l'opposition, action en libération de dette

**18 février 1999:** C cède à A sa créance en réduction du prix de vente et en réparation du dommage.



## ATF 129 III 18 : remise de commerce

### Les faits:

- Dans les années 1960, le club a été protégé à l'amiante contre le risque d'incendie.
- B avait connaissance de ce fait. Il n'en a pas informé C.
- Les autorités demandent l'assainissement des locaux.
- Coûts: 198.355 fr. + perte de gain de 197.941 fr.
- Mais: Les travaux d'assainissement n'ont pas encore commencé.



## ATF 129 III 18 : remise de commerce



### **Caractère du contrat de remise de commerce:**

- contrat de vente ou
- contrat sui generis?

### **Tribunal fédéral:**

"Face à une convention analogue, qui prévoyait la cession du mobilier, de l'agencement, du matériel, des installations, ainsi que du droit au bail, de la clientèle et de l'enseigne, la jurisprudence a déjà admis que le contrat de remise de commerce devait être qualifié de contrat sui generis."



## ATF 129 III 18 : remise de commerce

"La remise de commerce est un **contrat sui generis**, parce que, en raison de la diversité des prestations, elle ne peut pas être qualifiée de vente mobilière."

"Comme le relève l'arrêt cité, une cession de commerce n'est pas, sans autre examen, soumise aux règles de la vente mobilière; il faut au contraire **rechercher la règle qui s'adapte le mieux en fonction de la prestation qui donne matière au litige.**"



## ATF 129 III 18 : remise de commerce

### Art. 197 CO: "Garantie en raison des défauts de la chose"?

- voir c. 2.1 et spécialement 2.2
- ➔ "Quoi qu'il en soit, la vente doit tendre au transfert définitif et complet d'un bien, et non pas simplement à la cession temporaire de son usage."  
(Les biens dont la propriété a été définitivement transférée ne sont pas défectueux – c. 2.3)



## ATF 129 III 18 : remise de commerce

### **En l'espèce: Art. 263 CO "Transfert du bail à un tiers"**

"La reprenante ne devait obtenir ainsi que l'usage temporaire des locaux, ce qui exclut, pour tout ce qui concerne les locaux eux-mêmes, la qualification de vente. Ainsi, l'amiante dans les plafonds ne peut pas être qualifiée de défaut de la chose livrée, parce que les plafonds n'ont pas été cédés complètement et définitivement à la reprenante."

→ L'art. 197 CO n'est pas applicable.



## Art. 263 CO "Transfert du bail à un tiers«

- Absence de garantie des défauts de la chose louée par le transférant du bail;
- Pas de clause contractuelle prévoyant une garantie quant à l'état des locaux;
- Dol? Pas de demande d'invalidier le contrat dans un délai d'un an (art. 31 al. 1 CO); au contraire: volonté de maintenir le contrat a été manifestée (prix)



## Violation de l'art. 97 ou 41 CO?

"Quoi qu'il en soit, une action fondée sur l'art. 41 ou l'art. 97 CO suppose la survenance d'un **dommage**."

"Le dommage juridiquement reconnu réside dans la diminution involontaire de la fortune nette; il correspond à la **différence** entre le **montant actuel** du patrimoine du lésé et le **montant qu'aurait ce même patrimoine** si l'événement dommageable ne s'était pas produit; le dommage peut se présenter sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif."



## ATF 129 III 18 : remise de commerce

### **Dommages invoqués:**

1. Devis évaluant le coût prévisible des travaux d'assainissement → pas de somme dépensée
2. Perte de chiffre d'affaires → pas de travaux
3. Perte de clientèle → pas de travaux

Pour le Tribunal fédéral, ces points ne démontrent pas un dommage actuel!



## Conclusions leçon 2

ATF "Vente sous condition": Requalification du contrat par le TF. Le contrat de vente immobilière contenant une condition suspensive ne produit pas d'effet en cas de défaillance de la condition. Du coup, les règles sur l'EI s'appliquent aux prestations déjà effectuées.

ATF "Club D": La remise de commerce est un contrat *sui generis*. Pas de garantie des défauts de la chose vendue s'agissant du transfert du bail; en général, pas de garantie des défauts en cas de transfert de bail; absence de dommage actuel.