



## Droit privé Leçon 2

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

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



## **Veillez traduire:**

Kaufrecht  
droit d'emption

Stockwerkeigentum  
propriété par étages

die Bedingung  
la condition



die aufschiebende Bedingung  
la condition suspensive

die auflösende Bedingung  
la condition résolutoire

die Erfüllung der Bedingung  
l'accomplissement de la condition



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.



## 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:** acomptes d'un total de 72.800 fr.

**12 mars 1996:** commandement de payer

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

**Prescription?**

**A comparer l'art. 127 et l'art. 67 CO!**



# ATF 129 III 264 : droit d'emption



## **Art. 67 CO**

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

## **Art. 127 CO**

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





## ATF 129 III 264 : droit d'emption



### Caractère du droit d'emption?

"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."



## 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

## Conséquence

### Art. 151 al. 2 CO

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



# ATF 129 III 264 : droit d'emption

## En cas de défaillance de la condition suspensive

### 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:**

"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.



## Veillez traduire:

Verzug  
la demeure

in Verzug setzen  
mettre en demeure

Leihe  
prêt

Mietvertrag  
contrat de bail





Mieter  
locataire

Vermieter, Vermieterin  
bailleur, bailleresse

Asbest  
amiante

abtreten  
céder



Abtretung  
cession

Zedent  
cédant

Zessionar  
cessionnaire

der Schaden  
le dommage

Schadenersatz  
dommages-intérêts



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



Geschäftsübertragungsvertrag  
convention de remise de commerce

Verrechnung (oder *Aufrechnung*)  
Compensation

Verrechnen  
compenser

bail à loyer  
Miete

bail à ferme  
Pacht



## ATF 129 III 18 : remise de commerce

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

B. S.A.

Représentant de C: A

C. S.A.

Contrat: 1er septembre 1995

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



## 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, action en libération de dette

**18 février 1999:** C cède à A sa créance en réduction de 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'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?

- voir l'arrêt sous 2.1 et 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."



## 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."

→ L'art. 197 CO n'est pas applicable.



## ATF 129 III 18 : remise de commerce

### 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

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

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