juristudiant
forum des étudiants en droit

Commentaire d'arrêt - Droit des obligations

Par **Coco**, le **28/01/2014** à **17:48**

Bonsoir,

J'ai un commentaire d'arrêt à faire sur un arrêt rendu par la chambre commerciale de la Cour de Cassation le 10 janvier 2012.
Sur cet arrêt j'ai un commentaire à réaliser et j'ai vraiment du mal étant donné que ce n'est que la première fois que j'étudie le droit des obligations au niveau du contrat. Au premier semestre, nous avons étudié les régime de responsabilité.
Donc si vous pouviez m'aider, ce serai bien sympa de votre part :)

Voici l'arrêt en question

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le 5 mai 2007, M. X... et Mme Y... ont signé un compromis de vente portant sur l'acquisition d'un appartement au prix de 350 000 euros, sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt ; que, par lettre du 4 juin 2007, la société Lyonnaise de banque (la banque), leur a donné un "accord de principe sous les réserves d'usage" pour un prêt de 335 000 euros, subordonnant son accord, notamment, à l'obtention par Mme Y... d'un contrat de travail à durée indéterminée, ce dont il a été justifié le 11 juin 2007 ; que, le 23 juin 2007, la banque a notifié son refus d'octroyer le prêt sollicité en invoquant un taux d'endettement excessif ; que M. X... et Mme Y... ont assigné la banque en responsabilité et demandé la réparation de leurs préjudices ;

Attendu que pour condamner la banque à payer à M. X... et Mme Y... une certaine somme, l'arrêt retient qu'en formulant un accord de principe "sous les réserves d'usage", pour un prêt dont le montant, la durée, le taux, les frais de dossier sont spécifiés, la banque s'est engagée à formuler une offre conforme à ces éléments et qu'elle était tenue de poursuivre, de bonne foi, la négociation sur les autres éléments accessoires, nécessaires à la formulation de la convention de prêt ; qu'il retient encore que la banque n'a pas respecté cette obligation en mettant fin aux discussions au motif, fallacieux, d'un taux d'endettement trop élevé ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors qu'un accord de principe donné par une banque «sous les réserves d'usage» implique nécessairement que les conditions définitives de l'octroi de son concours restent à définir et oblige seulement celle-ci à poursuivre, de bonne foi, les négociations en cours, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il a rejeté les demandes en paiement de dommages-intérêts formées au titre du retard dans la régularisation du compromis et de la mauvaise foi, l'arrêt rendu le 16 septembre 2010, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, sur les autres points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Par **Coco**, le **28/01/2014** à **18:09**

Voila mes principales idées

Tout d'abord mon problème de droit est pas tout à fait clair. Voila ce que je pensais mettre : L'accord de principe donné par une banque à des particuliers oblige-t-il cette dernière à formuler une offre à leur égard ?

Concernant le commentaire en lui-même, j'ai plusieurs idées tout du moins des titres.

Je pense parler dans une première partie :
- L'importante liberté accordée aux établissements banquiers.
Dans cette partie, je pense parler du fait que cette solution n'est pas forcément dans la lignée des décisions antérieures. Mais elle est justifiée notamment par la situation actuelle, la réticence des banques à accorder certains prêts. Ainsi, celles-ci doivent être attentives aux capacités de financement des particuliers, des emprunteurs.

- La révision de la portée d'un accord de principe
Ici, je pense aborder le fait qu'au travers de cet arrêt, la notion d'accord de principe est revisité. Celui-ci n'oblige l'établissement banquier qu'à poursuivre les négociations de bonne foi et non pas à formuler une offre auprès du client. En effet, l'accord de principe reste subordonné à la vérification de certains éléments et notamment ce qui concerne la validité et l'octroi du prêt. Ici, deux arrêts me paraissent importants. Celui du 7 novembre 2002 rendu par la Cour d'appel de Paris et un autre rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation le 9 octobre 2012 qui confirme la présente solution.

Dans une deuxième partie, j'ai deux principaux points à aborder :

- La redéfinition de la situation de l'emprunteur
Dans cette partie, il me semble important d'établir le fait que l'emprunteur voit ses prérogatives atténuées. Ainsi on rejoint la première partie du I. Je parle de l'élément concernant le taux d'endettement excessif soulevé par l'établissement banquier et qui a été retenu par les juges en cassation. Ainsi, il semble que la responsabilité de la banque semble atténuée et la réparation du préjudice subi par le client plus difficile à obtenir. Ici, j'ai un arrêt de la chambre mixte du 29 juin 2007. Afin dénoncer une certaine critique de la présente solution, j'ai aussi un arrêt rendu le 31 mars 1992 rendu par la chambre de commerce où il avait reconnue la responsabilité de la banque qui avait maintenue le client dans la croyance du prêt du crédit.

- Les nombreuses interrogations suite à une telle décision

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Tout d'abord, il y a le visa. Celui-ci concerne l'article 1382 alors que normalement il aurait été préférable qu'il repose sur l'article 1147 du code civil puisque l'accord de principe a une valeur contractuelle.
Certaines interrogations peuvent être soulever. Par exemple,Est-il normal que le banquier puisse se décharger d'une partie si essentielle de son pouvoir d'appréciation, en dehors des cas de dérogations réglementaires ou légales, prévues par des textes ? Dans les cas précédemment cités comme par exemple dans l'hypothèse d'un sinistre, l'emprunteur pourra-t-il se retourner contre son préteur en réparation du préjudice subi ?

Voila ce que je pense faire mais je ne suis vraiment pas sur d'être en lien avec le sujet, le commentaire.
J'ai pas encore de réel cours et c'est assez abstrait pour moi.
Si vous voulez bien m'aider ce sera bien sympa. Merci à vous.

Par **Trafalgar**, le **28/01/2014** à **18:17**

Revoyez la méthode du commentaire d'arrêt, c'est la clé de tout.
Une fois que vous comprendrez vraiment ce qui est attendu de vous, vous pourrez commenter brillamment n'importe quel arrêt et ce, quelle que soit la matière juridique.
FRANCHEMENT, qu'est-ce que vous ne comprenez pas? Plusieurs personnes sur ce site seraient capable de vous fournir un corrigé clé en main, mais ça n'aurait aucun intérêt.
Soyez plus précis. Formulez des questions des hypothèses, un plan détaillé. On pourra peut-être ensuite vous aiguiller.
Demandez-vous d'abord pour quelles raisons obscurs, il vous est demandé de commenter cet arrêt précisément. Si vous ne pouvez pas répondre à cette question, replongez-vous dans votre cours immédiatement.
Courage.

Par **Yn**, le **29/01/2014** à **09:45**

[citation]Attendu qu'en statuant ainsi, alors qu'un accord de principe donné par une banque «sous les réserves d'usage» implique nécessairement que les conditions définitives de l'octroi de son concours restent à définir et oblige seulement celle-ci à poursuivre, de bonne foi, les négociations en cours, la cour d'appel a violé le texte susvisé ; [/citation]
Voilà ce que tu dois commenter.

L'apport majeur de l'arrêt porte sur la phase des négociations/pourparlers/discussions préalables à la conclusion d'un contrat.

La première étape du commentaire, une fois la fiche d'arrêt réalisée, est de dégager le raisonnement binaire (en deux temps) utilisé. La Cour de cassation raisonne [s]toujours[/s] de cette façon, inutile de chercher ailleurs, la mécanique est rodée.

Pour t'aider, la Cour nous dit seulement que si un accord particulier a été donné, cet accord implique seulement certains effets.

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Sur tes réflexions, rapidement :

- L'arrêt n'est pas une révolution comparé à la jurisprudence antérieure. La solution est certes un peu bancale mais se tient juridiquement.

- Conséquemment, quel est régime des pourparlers ? Est-ce une obligation de négocier ou uen obligation de conclure un futur contrat ? La jurisprudence est trèèès bien établie.

- La situation générale des emprunteurs, honnêtement, on s'en fiche : réfère-toi à l'appréciation souveraine des juges du fond quant à la négociation de bonne foi.

- L'obligation dans les pourparlers : attention, les pourparlers relèvent-ils du domaine contractuel (génèrent-ils des obligations ?) ; la réponse est également bien arrêtée, conséquemment la rupture et l'abus de rupture sont gouvernés par un article bien précis du Code civil.

Par **Coco**, le **31/01/2014** à **09:46**

Bonjour, et merci de m'avoir répondu c'est sympa.

Déjà je veux préciser que en droit des obligations nous n'avons pas fait souvent de commentaires d'où ma difficulté à bien comprendre quel travail nous est demandé, l'analyse,…
J'essaye de m'améliorer mais c'est pas facile :(
Aussi, c'est le début du semestre et on vient juste d'attaquer le contrat en droit des obligations c'est pour ça que le cours dont je dispose n'apporte pas grand chose par rapport à mon arrêt.
Je regarde dans des manuels y a toujours des éléments intéressants.
Je précise que j'ai jamais demandé à ce que l'on me fasse le travail. De toute façon ça ne servirait à rien.

J'arrête de raconter ma vie^^.
Sur l'arrêt, si je comprends bien, la banque avait donné un accord de principe sous les réserves d'usage. Néanmoins, du fait d'un taux d'endettement excessif, la banque refuse finalement.
La Cour de Cassation dit qu'un tel accord n'établit pas d'obligation pour la banque. Elle doit juste poursuivre les négociations de bonne foi. En revanche, lorsqu'elle a donné un tel accord, la banque n'est pas obliger de formuler une offre. D'où le rejet par la Cour de Cassation de l'arrêt rendu par les juges en appel.

Ainsi, ici, il n'y a pas eu objectivement d'offre et d'acceptation de cette offre. C'est pourquoi, on ne peut considérer qu'il y ait un contrat dans les faits. Donc, si responsabilité il doit y avoir, ça ne peut être qu'une responsabilité délictuelle.

Le processus de vente immobilière, lorsqu'elle nécessite l'octroi d'un prêt par un établissement bancaire, inclut une période de pourparlers avec l'établissement créditeur dans le but d'établir les modalités de l'octroi et du remboursement du prêt.Au travers de ces pourparlers, la banque va vérifier la solvabilité des clients. La banque va mettre en place une offre de prêt et celle-ci forme le contrat que les clients sont libres d'accepter ou non. Seul leur consentement peut entrainer l'existence du contrat. Ici, il n'y a qu'un simple accord de principe

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

sous les réserves d'usage. Nous ne sommes donc pas en présence d'un contrat-cadre marqué par une clause suspensive d'obtention d'un CDI par Mme Y comme la Cour d'Appel semble le considérer. Un contrat-cadre est un contrat par lequel les parties prévoient la conclusion de contrats ultérieurs selon certaines modalités.

Au travers de ces éléments, il me semble que la première partie pourrait reprendre plusieurs éléments.
Je pense que la partie pourrait être en lien avec la période pré contractuelle. Dans cette partie, je pense parler de la valeur de l'accord de principe, de ce qu'il apporte. Puis comme vous me l'avez précisé des pourparlers en matière contractuelle.

Dans une deuxième partie, il pourrait être vue la reconnaissance d'un droit à réparation au sein de cette période pré contractuelle. Mais, cette solution peut être critiquée notamment en ce qu'elle réduit en partie les prérogatives dont dispose les clients mais aussi en ce qu'elle pose de nombreuses interrogations.

Si vous pouviez me dire ce que vous en pensez, ce sera sympa.

Par **Coco**, le **31/01/2014** à **19:08**

Concernant les pourparlers, après avoir regardé dans un manuel, ceux-ci ne sont pas une obligation de s'engager donc ce n'est pas une obligation de former un contrat futur. La phase des pourparlers est dominée par un principe à savoir la liberté et notamment en ce qui concerne la rupture des négociations.
Malgré cela il y a des limites et il est imposée une obligation de bonne foi. C'est exactement ce que rappelle la Cour de Cassation ici.
Lorsque l'une des parties ne respectent pas cette obligation, elle engage sa responsabilité sur le fondement de l'article 1382 du code civil. Ainsi, si je comprends bien, les pourparlers contractuels ne relèvent pas du domaine contractuel.
Lorsqu'il y a une rupture abusive des pourparlers, la victime va pouvoir alors se voir indemniser le préjudice subi. Depuis un arrêt du 26 novembre 2003, il est toujours établi que la victime de la rupture abusive des pourparlers ne peut obtenir indemnisations que des seules pertes subies.
La solution de la cour de cassation est donc clair. Ici, la banque n'a pas commis de rupture abusive et donc il ne peut être fait droit à la demande des victimes.

C'est ce que je comprends en tout cas en ce qui concerne les pourparlers.

Par **katucia**, le **21/03/2016** à **12:15**

bonjour, je ne me souviens plus du nom de l'arret rendu en cassation, il concerne un usager qui emprunte un transport urbain.le transporteur est tenu d'emmener l'usager à bon port et l'usager est tenu de payer.je vous serz gré de m'envoyer la reponse si possible aujourd'hui

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Par **Camille**, le **21/03/2016** à **12:51**

Bonjour,
Quel rapport avec le sujet de cette file ?
Vous pensez pouvoir poster "à la hussarde" n'importe où sur ce forum ?
[smile31]

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés