

Sanction par la nullité absolue de la vente consentie sans prix sérieux

Gaël Chantepie, Professeur à l'Université du Littoral-Côte d'Opale

Presque un siècle après la thèse fondatrice de la théorie moderne des nullités⁽¹⁾, la délimitation des types de nullités demeure une source d'incertitudes. Réticente à se laisser enfermer dans une conception théorique rigide, la jurisprudence procède par touches empiriques successives, contribuant à affaiblir encore la cohérence de l'ensemble⁽²⁾. Parmi les points de conflits figure en bonne place la sanction du contrat conclu sans prix sérieux, dont la nature est elle-même incertaine. L'arrêt rendu par la Chambre commerciale de la Cour de cassation le 23 octobre 2007, qui confirme pour l'essentiel des solutions anciennes, offre l'occasion d'un retour sur ces deux questions.

En l'espèce, l'associée d'une société civile immobilière avait cédé quarante-neuf des cinquante parts qu'elle détenait moyennant le prix d'un franc. Une telle opération s'explique le plus souvent par l'engagement du cessionnaire à reprendre un passif ou à réaliser des investissements⁽³⁾, lorsqu'elle ne témoigne pas d'une donation déguisée ou indirecte. L'arrêt ne fournit aucun détail sur une éventuelle contrepartie, extérieure au contrat, permettant de justifier ce prix symbolique. Treize ans plus tard, la cédante invoqua la nullité de la cession pour défaut de prix sérieux. La cour d'appel rejeta sa demande, retenant que la nullité pour vileté du prix était soumise, comme toute nullité, à la prescription de cinq ans.

Cet arrêt est censuré par la Cour de cassation au visa de l'article 1591 du code civil, ensemble l'article 2262 du même code, au motif que « *la vente consentie sans prix sérieux est affectée d'une nullité qui, étant fondée sur l'absence d'un élément essentiel de ce contrat, est une nullité absolue soumise à la prescription trentenaire de droit commun* ». Derrière la question du prix dérisoire se devine une interrogation plus profonde sur les justifications de la sanction applicable. Simple confirmation d'une jurisprudence classique (I), le choix de la nullité absolue surprend cependant, tant elle paraît inadaptée à la sanction d'un prix non sérieux (II).

I - La nullité absolue, sanction confirmée du prix dérisoire

L'incertitude qui pèse sur la notion de prix dérisoire (A) rejaillit naturellement au stade de sa sanction (B).

A - Incertitude sur la notion de prix dérisoire

Rares sont les véritables synonymes dans la langue juridique qui, « *pour exprimer la même chose [...] sont absolument interchangeables* »⁽⁴⁾. Que dire alors de l'hypothèse où trois expressions distinctes sont couramment employées pour désigner une notion identique ? Vil prix, prix dérisoire ou non sérieux sont autant de variations d'une même idée. A moins que l'unité ne soit qu'illusoire et la notion moins nette qu'il n'y paraît.

Seul visé expressément par le code civil, le prix vil n'est cependant pas sanctionné en principe sur ce fondement⁽⁵⁾. L'article 1658 du code civil, simple texte d'annonce⁽⁶⁾, semble assimiler vileté du prix et lésion⁽⁷⁾. En conséquence, toute référence au vil prix hors du domaine de la vente immobilière devrait s'analyser en un élargissement du champ d'application de la rescision pour lésion. Certains auteurs considèrent, d'ailleurs, que la vileté du prix n'est qu'un « *qualificatif hypocrite de la lésion* »⁽⁸⁾.

Pourtant, la jurisprudence distingue fermement le prix lésionnaire et le prix vil qui ouvrent droit à des actions autonomes⁽⁹⁾. En revanche, elle emploie manifestement les termes de vil prix, de prix dérisoire ou non sérieux comme synonymes⁽¹⁰⁾. Ainsi, en l'espèce, la Cour de cassation fait état d'un prix non sérieux en réponse à un arrêt qui avait rejeté une action

en nullité pour vileté du prix de vente.

Or, précisément, la notion de prix non sérieux, ou dérisoire, renvoie à l'hypothèse d'un déséquilibre radical, qui confine à l'inexistence¹¹, un peu de chose réputé n'être rien¹². On ne saurait qualifier autrement le prix symbolique reçu en l'espèce, dès lors qu'il ne s'inscrivait pas dans une opération plus globale¹³ ou que les parts n'étaient pas sans valeur¹⁴. Contrairement à la lésion, ce n'est alors pas tant l'équilibre du contrat qui est affecté que son utilité même¹⁵. En ce sens, le prix non sérieux ou dérisoire s'apparenterait à une variété d'absence de cause. La Cour de cassation vise, d'ailleurs, parfois l'article 1131 du code civil lorsque le prix est stipulé sous forme de rente viagère¹⁶. On retrouve cette idée dans l'avant-projet de réforme du droit des obligations et du droit de la prescription qui retient qu'il n'y a pas de cause pour le contrat dont la contrepartie convenue est illusoire ou dérisoire¹⁷.

Néanmoins, à la suite de nombreux précédents, l'arrêt commenté ne fait aucune référence à la cause, qui vise seulement l'article 1591 du code civil, texte propre au droit de la vente. Si une notion unique sous-tend donc les expressions de prix vil et de prix dérisoire ou non sérieux, demeure cependant une incertitude sur son fondement juridique, qui se répercute au stade de sa sanction.

B - Incertitude sur la sanction du prix dérisoire

Le juge ne disposant pas, en principe, d'un pouvoir de révision du prix du contrat¹⁸, la nullité constitue la seule sanction envisageable pour une vente à prix dérisoire. Une telle révision serait de toute façon inopportune, la vileté du prix affectant l'intérêt même du contrat. Le choix du type de nullité demeure cependant controversé.

Traditionnellement, la jurisprudence sanctionnait l'absence de prix réel et sérieux par la nullité absolue¹⁹. Pour justifier cette solution, on avance que la vileté du prix représente une forme d'absence de cause de l'obligation. Cette assimilation théorique ne suffit pourtant pas, la question étant toujours débattue²⁰. En effet, si la jurisprudence classique a toujours retenu une nullité absolue, plusieurs arrêts récents ont clairement pris parti en faveur d'une nullité relative dans l'esprit de la théorie moderne des nullités²¹. Aussi paraissait-il logique que le prix dérisoire soit désormais sanctionné par une nullité relative.

Or, en l'espèce, la Cour de cassation a jugé que la vente consentie sans prix sérieux est affectée d'une nullité absolue, confirmant une jurisprudence constante. Comment interpréter alors cette contradiction apparente avec ses arrêts les plus récents ? Evidemment, cet arrêt pourrait seulement témoigner d'une divergence de vues entre les première et troisième Chambres civiles et la Chambre commerciale de la Cour de cassation sur la sanction de l'absence de cause. Dépassant le cadre strict du prix non sérieux, ce conflit mériterait alors d'être résolu au plus vite par la réunion d'une Chambre mixte.

Néanmoins, rien ne permet d'exclure *a priori* que l'arrêt ait entendu détacher les régimes du vil prix et de l'absence de cause. La sanction d'un prix dérisoire ne serait alors plus du ressort du droit commun, mais bien de celui du seul droit spécial de la vente. En témoigne ainsi, en l'espèce, le visa de l'article 1591 du code civil, qui dispose que « *le prix de la vente doit être déterminé et désigné par les parties* »²². Ce texte imposant déjà, par dérogation aux règles de droit commun, un prix déterminable au jour de la conclusion du contrat, faudrait-il y ajouter l'exigence, également exceptionnelle, d'un prix sérieux dans la vente ? En stipulant une contrepartie purement symbolique, les parties n'auraient pas réellement déterminé ni désigné le prix de la chose vendue.

Mais en quoi le prix vil dans la vente se différencierait-il alors de l'absence de cause de l'obligation en droit commun ? On comprend mal ce qui permettrait d'écarter la sanction d'un prix dérisoire, et comme tel dénué de consistance, dans d'autres contrats. Au demeurant, sans même aborder le problème spécifique de la révision des honoraires des mandataires et des professions libérales, dont le domaine dépasse largement celui de la vileté du prix, il suffit de se tourner vers le bail pour constater que la jurisprudence n'hésite pas à sanctionner un

loyer vil ou dérisoire (23). Cette dernière solution s'inscrit ainsi fort logiquement dans la jurisprudence relative à l'absence de cause (24).

Il serait donc surprenant que le visa de l'article 1591 du code civil traduise une réelle spécificité du droit de la vente par rapport au droit commun des obligations. Cette hypothèse ne suffirait d'ailleurs pas nécessairement à justifier le choix de la nullité absolue, dont les soubassements théoriques sont devenus très incertains.

II - La nullité absolue, sanction contestée du prix dérisoire

L'intérêt théorique porté au choix du type de nullité (A) s'explique principalement par les conséquences pratiques qui y sont attachées (B).

A - Le choix du type de nullité

Si le choix de la nullité absolue n'a rien de surprenant, la riche motivation de l'arrêt détonne dans une matière d'ordinaire sujette à un grand pragmatisme jurisprudentiel. Selon la Cour de cassation, la vente est « affectée d'une nullité [...] fondée sur l'absence d'un élément essentiel » du contrat, ce qui justifie son caractère absolu. Derrière les références à la théorie classique des nullités transparaissent les limites de la capacité d'explication de la théorie moderne.

Dans la théorie moderne, qui reçoit l'appui d'une large majorité de la doctrine contemporaine (25), la nullité est analysée selon l'intérêt protégé par la règle transgressée. La violation d'un intérêt particulier devrait être sanctionnée par une nullité relative, la nullité absolue étant réservée aux règles protégeant l'intérêt général. Cette distinction n'est pourtant nette qu'en apparence, la catégorie des nullités relatives exerçant une attraction diffuse sur les nullités absolues. La place croissante des intérêts individuels dans le contrat, tout autant qu'un régime moins rigoureux peuvent expliquer ce phénomène. Précisément, l'absence de cause et, par extension, le vil prix léseraient l'intérêt particulier du seul contractant ayant reçu une contrepartie dérisoire. Dans une autre perspective, cependant, ce serait l'atteinte à la fonction d'échange économique du contrat, d'intérêt général, qui justifierait une nullité absolue. Une telle ambivalence trahit à tout le moins l'insuffisance du critère de distinction proposé (26).

L'arrêt invite, au contraire, à un retour à la théorie classique des nullités, conçues comme un état de l'acte. C'est l'atteinte plus ou moins grave portée au contrat qui permet alors de déterminer le type de nullité, relative ou absolue. A vrai dire, en matière de vil prix, le modèle proposé est perturbé par la notion d'inexistence, qui introduit une distinction tripartite marquée par une certaine confusion (27). L'idée se retrouve, d'ailleurs, directement dans l'arrêt, qui relève l'absence d'un élément essentiel du contrat, mais en déduit l'existence d'une nullité absolue (28).

Abstraction faite de cette interférence, une analyse substantielle de la cause de nullité offrait, en l'espèce, un appui plus solide pour trancher entre nullité relative et nullité absolue. Le prix dérisoire est ainsi assimilé à une absence totale de prix, élément essentiel à la perfection de la vente. Il ne s'agirait pas, bien sûr, de rejeter l'apport fondamental de la théorie moderne, spécialement quant à la place du juge dans le prononcé de la nullité (29). L'arrêt commenté illustre pourtant à nouveau ses limites dans l'explication du type de nullité applicable. Et si l'on ne peut se résigner au pragmatisme jurisprudentiel, aux décisions émaillées de références théoriques multiples, c'est moins pour l'atteinte portée au modèle théorique dominant qu'en raison des conséquences pratiques qui en sont déduites.

B - La prescription de l'action en nullité

Le délai de prescription applicable à la vente consentie pour un prix non sérieux a longtemps suscité l'interrogation (30). Certains arrêts multipliaient, en effet, les références à l'inexistence du contrat, par nature imprescriptible, sans pour autant lui appliquer un régime distinct de la nullité absolue, prescrite par trente ans (31). En l'espèce, le contrat ayant été

conclu presque treize ans avant l'assignation par la cédante, celle-ci ne pouvait, en principe, invoquer un cas de nullité relative¹ (32). Néanmoins, l'absence de prix sérieux, cause de nullité absolue selon l'arrêt, ouvre droit à une action « *soumise à la prescription trentenaire de droit commun* », ce que justifie le visa de l'article 2262 du code civil. Loin des incertitudes passées, la Cour de cassation rappelle que la nullité absolue pour vileté du prix est bien enfermée dans un délai de trente ans. L'affirmation prend, cependant, un relief particulier au regard de la motivation de l'arrêt censuré, qui avait jugé, de manière surprenante, que « *la nullité pour vileté du prix est soumise comme toute nullité à la prescription de cinq ans* ».

Si l'on suit la cour d'appel, le rejet de l'action du vendeur n'était pas lié à la prescription quinquennale attachée à un cas de nullité relative, le prix dérisoire, mais au fait que toute action en nullité serait enfermée dans un tel délai. Une telle position s'explique sans doute par la lettre de l'article 1304 du code civil, qui énonce que, « *dans tous les cas où l'action en nullité ou en rescision d'une convention n'est pas limitée à un moindre temps par une loi particulière, cette action dure cinq ans* », sans distinguer selon le type de nullité. Pourtant, seule une lecture littérale du texte pourrait justifier une telle solution. L'emploi des termes « *action en nullité ou en rescision* » par les rédacteurs excluait, en effet, la catégorie contemporaine des nullités absolues, censées opérer de plein droit² (33). La jurisprudence applique d'ailleurs, en principe, la prescription de droit commun aux actions en nullité absolue³ (34).

Néanmoins, le raisonnement tenu par la cour d'appel pourrait recevoir prochainement une confirmation rétrospective. Une proposition de loi, récemment adoptée au Sénat, prévoit, en effet, que « *les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer* »⁴ (35). Or la prescription des actions en nullité ne fait l'objet, pour l'instant, d'aucune disposition particulière, laissant inchangés les termes de l'article 1304 du code civil. Poursuivant l'objectif de réduire le délai de prescription de droit commun, le législateur pourrait donc, dans un même élan, harmoniser les différentes actions en nullité. L'intérêt pratique de la distinction entre nullité absolue et nullité relative s'en trouverait considérablement amoindri. L'action en nullité pour un prix non sérieux serait nécessairement enfermée dans un délai de cinq ans, ce qui pourrait, paradoxalement, nourrir la tentation d'une résurgence de l'inexistence en droit commun du contrat.

La disparition de l'enjeu pratique attaché au choix de la nullité pour absence de prix sérieux risque donc de renforcer encore l'imprécision théorique qui entoure cette notion. A moins que la suppression annoncée de la cause dans les projets européens de réforme du droit des obligations ne conduise à sa disparition même.

Mots clés :

PRESCRIPTION CIVILE * Prescription trentenaire * Part sociale * Cession * Prix * Vileté

(1) R. Japiot, *Des nullités en matière d'actes juridiques, Essai d'une théorie nouvelle*, thèse, Dijon, 1909.

(2) V., en ce sens, J. Ghestin, *La formation du contrat*, in *Traité de droit civil*, LGDJ, 1993, n° 749.

(3) V. C. Freyria, *Le prix de vente symbolique*, D. 1997. Chron. 51¹ ; B. Garrigues, *La contre-prestation du franc symbolique*, RTD civ. 1991. 459² ; T. Lambert, *L'exigence d'un prix sérieux dans les cessions de droits sociaux*, Rev. sociétés 1993. 11³ ; *adde* D. Chilstein, *Les biens à valeur vénale négative*, RTD civ. 2006. 663⁴.

(4) G. Cornu, *Linguistique juridique*, Montchrestien, 2005, n° 34. C'est l'auteur qui souligne.

(5) V., cep., Civ. 3^e, 29 avr. 1998, Bull. civ. III, n° 88 ; D. 1999. Somm. 14, obs. G. Paisant, et 2000. Jur. 504, note M.-C. Cauchy-Psaume⁵ ; AJDI 1998. 945, obs. D. Talon⁶ ; RD imm. 1998. 388, obs. J.-C. Groslière et C. Saint-Alary-Houin⁷.

(6) V., sur les potentialités recelées par ce texte, V. Perruchot-Triboulet, Article 1658, RLDC 2004, n° 307.

(7) Art. 1658 c. civ. : « *Indépendamment des causes de nullité ou de résolution déjà expliquées dans ce titre, et de celles qui sont communes à toutes les conventions, le contrat de vente peut être résolu par l'exercice de la faculté de rachat et par la vileté du prix.* »

(8) B. Starck, H. Roland et L. Boyer, *Les obligations*, t. 2, *Contrat*, Litec, 1998, n° 988.

(9) V., ainsi, Civ. 3^e, 18 juill. 2001, Bull. civ. III, n° 101 ; D. 2002. Jur. 680, note C. Castets, et Somm. 930, obs. G. Paisant[☞] ; AJDI 2002. 804, obs. F. Cohet-Cordey[☞] ; CCC 2001, n° 171, obs. L. Leveneur ; Defrénois 2001. 1421, obs. E. Savaux.

(10) V., cep., Civ. 3^e, 29 avr. 1998, préc.

(11) V., en ce sens, P. Malaurie, L. Aynès et P.-Y. Gautier, *Les contrats spéciaux*, Defrénois, 2007, n° 214.

(12) J. Carbonnier, *Vers le degré zéro du droit : de peu, de tout et de rien*, in *Flexible droit, Pour une sociologie du droit sans rigueur*, LGDJ, 2001, p. 89.

(13) Civ. 3^e, 3 mars 1993, Bull. civ. III, n° 28 ; RTD civ. 1994. 124, obs. P.-Y. Gautier[☞] ; RTD com. 1993. 665, obs. C. Champaud et D. Danet[☞] ; JCP 1994. I. 3744, obs. M. Fabre-Magnan.

(14) Com. 3 janv. 1985, Bull. civ. IV, n° 8.

(15) V., sur ce point, G. Chantepie, *La lésion*, préf. G. Viney, LGDJ, 2006, n° 56 s.

(16) V. ainsi, not., Civ. 3^e, 13 nov. 1986, Bull. civ. III, n° 160, rendu au visa des art. 1131 et 1582 c. civ. ; Civ. 3^e, 16 juill. 1998, Bull. civ. III, n° 169 ; D. 1998. IR. 191[☞], rendu au visa des art. 1131 et 1976 c. civ.

(17) Art. 1125 c. civ. : « *L'engagement est sans justification, faute de cause réelle, lorsque, dès l'origine, la contrepartie convenue est illusoire ou dérisoire* ».

(18) V., ainsi, Civ. 3^e, 29 janv. 2003, Bull. civ. III, n° 23, à propos d'une inexécution partielle ; D. 2003. IR. 534[☞] ; AJDI 2003. 793, obs. F. Cohet-Cordey[☞].

(19) Civ. 16 nov. 1932, S. 1934. 1. 1, note P. Esmein ; Civ. 1^{re}, 20 oct. 1981, Bull. civ. I, n° 301 ; D. 1983. 73, note C. Larroumet ; 24 mars 1993, CCC 1993, n° 128, obs. L. Leveneur ; Defrénois 1993. 1374, obs. J.-L. Aubert.

(20) V., récemment, P. Simler, *La sanction de l'absence de cause*, in *Etudes sur le droit de la concurrence et quelques thèmes fondamentaux*, Mél. Y. Serra, Dalloz, 2006, p. 409.

(21) Civ. 1^{re}, 9 nov. 1999, Bull. civ. I, n° 293 ; D. 2000. Jur. 507, note A. Cristau[☞] ; RD imm. 2000. 206, obs. G. Leguay[☞] ; RTD civ. 2000. 568, obs. J. Mestre et B. Fages[☞] ; 20 févr. 2001, Bull. civ. I, n° 39 ; D. 2001. IR. 903[☞] ; 29 sept. 2004, Bull. civ. I, n° 216 ; D. 2004. IR. 2690[☞] ; AJ fam. 2004. 458, obs. F. Bicheron[☞] ; Civ. 3^e, 29 mars 2006, Bull. civ. III, n° 88 ; D. 2006. Pan. 2638, obs. S. Amrani Mekki et B. Fauvarque-Cosson, et 2007. Jur. 477, note J. Ghestin[☞] ; AJDI 2006. 491[☞].

(22) V. déjà, sous le même visa, Civ. 1^{re}, 24 mars 1993, préc. ; Civ. 3^e, 18 juill. 2001, préc.

(23) V., ainsi, Civ. 3^e, 20 déc. 1971, Bull. civ. III, n° 644 ; 27 avr. 1976, *ibid.*, n° 176 ; V.

aussi, rejetant l'action, Civ. 3^e, 16 févr. 2000, pourvoi n° 98-11.838, inédit.

(24) V., en ce sens, J. Ghestin, *Cause de l'engagement et validité du contrat*, LGDJ, 2006, n° 348.

(25) V. cep., not., M. Cumyn, *La validité du contrat suivant le droit strict ou l'équité : étude historique et comparée des nullités contractuelles*, préf. J. Ghestin, LGDJ, 2002.

(26) V. M. Mekki, *L'intérêt général et le contrat, Contribution à une étude de la hiérarchie des intérêts en droit privé*, préf. J. Ghestin, LGDJ, 2004, spéc. n° 1022 s.




(27) V., sur ce point, D. Deroussin, *Histoire du droit des obligations*, Economica, 2007, p. 570.

(28) Rappr. A. Sériaux, *Contrats civils*, PUF, 2001, n° 18, qui considère que la sanction d'un prix non sérieux est la nullité absolue « ou, pour mieux dire, [l']inexistence du contrat ».


(29) V., sur ce point, O. Gout, *Le juge et l'annulation du contrat*, préf. P. Ancel, PUAM, 1999.

(30) V., ainsi, G. Durry, L'inexistence, la nullité et l'annulabilité des actes juridiques en droit civil français, in *Trav. Assoc. Capitant*, t. XIV, Dalloz, 1965, p. 611, spéc. 623.

(31) Civ. 1^{re}, 20 oct. 1981, préc. Comp. Civ. 16 nov. 1932, préc.

(32) V., toutefois, Civ. 1^{re}, 24 janv. 2006, Bull. civ. I, n° 28 ; D. 2006. Jur. 626, note R. Wintgen, et Pan. 2638, obs. S. Amrani-Mekki et B. Fauvarque-Cosson  ; AJ fam. 2006. 116, obs. F. Bicheron  ; RTD civ. 2006. 320, obs. J. Mestre et B. Fages  ; JCP 2006. II. 10036, note M. Mekki, dans l'hypothèse exceptionnelle d'un dol découvert plus de trente ans après la conclusion du contrat.

(33) V., en ce sens, J. Flour, J.-L. Aubert et E. Savaux, *Les obligations*, t. 1^{er}, *L'acte juridique*, Sirey, 2006, n° 351.

(34) Comp. Civ. 1^{re}, 27 juin 2006, Bull. civ. I, n° 325 ; D. 2006. AJ. 1889, obs. X. Delpech  ; Defrénois 2007. 461, obs. R. Libchaber.

(35) Proposition de loi adoptée par le Sénat le 21 nov. 2007, portant réforme de la prescription en matière civile (art. 2224 c. civ.).