

**UNIVERSITE DE STRASBOURG**

**Faculté de droit, de sciences politiques et de gestion**

**2<sup>ème</sup> année de Licence en droit**

**2021-2022**

**Amphi L-Z**

**Nicolas Rontchevsky**

**DROIT DES OBLIGATIONS  
Premier semestre**

**Décembre 2021**

**Durée de l'épreuve : 3 heures**

**DOCUMENTATION AUTORISEE : CODE CIVIL**

**Commentaire d'arrêt**

Commentez l'extrait de l'arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation le 31 mars 2005 (reproduit au verso) concernant « *l'appréciation erronée de la rentabilité économique de l'opération* ».

Vous analyserez exclusivement la solution retenue par l'arrêt sur ce point, au regard de la réforme du droit des contrats réalisée par l'ordonnance du 10 février 2016.

**Il est impératif que le commentaire ne dépasse pas quatre pages**

Vous veillerez à le rédiger soigneusement.

## Cour de cassation - Chambre civile 3

- N° de pourvoi : 03-20.096 ; publié au bulletin

Audience publique du jeudi 31 mars 2005

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris, du 24 septembre 2003

### Président

M. Weber

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIEME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Met hors de cause la SCP Gueroult-X...-Martin- Maulen-Bontoux et M. X... ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 24 septembre 2003), que, suivant acte reçu par M. X..., notaire, un bail à construction a été passé entre la Société civile d'attribution les Cottages de Guermantes (la SCA) et la Société civile immobilière Boissières de Guermantes (la SCI), pour une durée de vingt-cinq ans, en vue de l'édification par le preneur, sur diverses parcelles de terre, de dix-huit maisons individuelles à usage d'habitation ; qu'il était prévu qu'au terme du bail, les constructions deviendraient la propriété du bailleur, sans indemnité au profit du preneur ; que la SCI a demandé l'annulation du bail ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de rejeter cette demande, alors, selon le moyen :

1 / que l'attribution de l'usage des biens sociaux aux associés étant de l'essence de la société d'attribution, celle-ci ne dispose elle-même d'aucun droit de jouissance et ne peut valablement conclure de bail à construction portant sur l'immeuble à construire ; qu'en affirmant que le bail à construction était un moyen de remplir l'objet social de la société d'attribution, la cour d'appel a violé l'article L. 212-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

2 / que l'erreur sur la rentabilité ou viabilité économique d'un contrat constitue une erreur sur la substance qui entraîne la nullité du contrat dès lors qu'aucun aléa n'a été accepté par les parties et que l'erreur est excusable ; qu'en se bornant à affirmer que l'appréciation erronée de la rentabilité économique de l'opération n'est pas constitutive d'un vice du consentement, sans rechercher si les parties avaient accepté un aléa ou si l'erreur commise était inexcusable, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1110 du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, relevé, d'une part, que la construction d'immeubles étant dans l'objet d'une société d'attribution, le recours à un bail à construction n'était pas contraire à cet objet et était même un moyen de le remplir, et, d'autre part, retenu, à bon droit, que l'appréciation erronée de la rentabilité économique de l'opération n'était pas constitutive d'une erreur sur la substance de nature à vicier le consentement de la SCI à qui il appartenait d'apprécier la valeur économique et les obligations qu'elle souscrivait, la cour d'appel a légalement justifié sa décision de ce chef ;...