

**Université Paris-Dauphine
Master 213 Droit Notarial**

Droit des contrats privés

Anne Morin

Anne.morin@dauphine.fr

Jonas Bakouche

Promo 2010/2011

Introduction : Le droit des contrats concernant la vente d'immeubles

Quand on regarde les contrats spéciaux depuis le Code Civil on est frappé par l'évolution et le renouvellement des sources des contrats.

Droit qui évolue avec des sources renouvelées.

Section 1) Evolution du droit des contrats

Dans le Code Civil grosse partie consacrée aux dispositions générales du contrat, appelées la théorie générale des obligations et on a aussi des réglementations spéciales pour des contrats spéciaux.

La théorie générale des obligations est importante dans le Code Civil, elle concerne tous les contrats spéciaux, l'autonomie de la volonté, les vices des consentements concerne tous les contrats. Dans la nomenclature du Code Civil grosse part de théorie générale.

Aujourd'hui c'est l'inverse la théorie des contrats spéciaux s'est bien développée et ça aboutit à un droit qui n'est pas forcément clair, hyper réglementé et pas forcément facile à appréhender.

Aujourd'hui il faut essayer de trouver une reconstruction de ce droit des contrats spéciaux, le conseil constitutionnel veut une accessibilité du droit des contrats spéciaux.

A) Les causes de cette évolution

On assiste à un développement contractuel, et le droit des contrats se spécialise en fonction de la matière réglementée. La vente d'immeuble n'est pas la vente de meuble ni la vente d'immeuble à construire.

Le développement du phénomène contractuel, le contrat est important. On s'est demandé dans les années 50 si le contrat survivrait à cet ordre public économique qui imposait une réglementation dirigiste et limitait cette liberté contractuelle. On parlait alors de crise de contrat. Quelque année après on voit que le contrat n'est pas en crise que le contrat se porte bien et qu'il est consubstantiel et qu'il existe et est créé la ou existe des échanges économiques et financiers. Donc plus il y a en a plus il y a de contrats.

Contrat instrument bien vivant. C'est un instrument très souple, on y met ce qu'on veut sauf déroger à la loi ou toutes les dispositions imposées par la loi. Instrument souple malgré le noyau dur correspondant à l'ordre public.

Contrat cadre : prévoit les modalités d'application d'un autre contrat la marchandise les délais de livraison... Le contrat de cadre n'est pas un contrat de vente donc on n'y applique pas les modalités de la vente.

Cette souplesse s'illustre avec des notions comme le contrat cadre. Chaîne de contrat : une personne est créancière du premier contrat est débitrice du second contrat.

Chaîne de contrat translatrice de propriété : la personne qui recueille la propriété d'une chose est censée recueillir tout les accessoires de cette chose : actions en garantie et en responsabilité contre le débiteur de son débiteur.

Le contrat collectif : contrat entre deux personnes dont les effets s'appliquent à d'autres personnes : droit du travail par exemple mais aussi dans le bail d'habitation entre les organismes locataires et les bailleurs il y a des contrats passés et ils s'appliqueront aux locataires des bailleurs.

Le sous contrat : sous-location ou sous-traitance : le fait pour un débiteur de recourir à un sous contrat pour exécuter ou faire exécuter le contrat principal par l'intermédiaire du sous contractant. Dans un sous contrat y a-t-il une relation entre le sous contractant et le créancier ? Non pas de responsabilité contractuelle. Il y a une action créée par la loi et initiée par la jurisprudence mais ce sont deux contrats différents. Pas de lien entre le créancier et le sous contractant.

Ca nous montre que le contrat est souple et revêt des formes différentes.

Le contrat conjonctif ou le co-contrat : plusieurs parties sont rassemblées dans une partie plural on trouve beaucoup en contrat bancaire (pool bancaire), cette partie contracte avec une autre. C'est un contrat conjonctif car au sein de cette partie plurale les parties ne doivent pas se nuire, elles doivent collaborer.

Contrat importé des us factoring, leasing, savoir faire, le contrat est le vêtement juridique de n'importe quelle opération.

Instruments important, souple car des contrats et des chaînes donc souple on a un instrument qui a investi de nouveaux champs c'est un signe de développement du fait que le contrat se porte bien. Les nouveaux champs : la jurisprudence admet maintenant les contrats de cession de clientèle civile avant on ne pouvait pas le faire car elle était attaché à la personne même du praticien donc on ne cédait pas la clientèle mais par une

convention le médecin s'engageait présentait son successeur à sa clientèle. En 2000 on dit que c'est possible à la condition que le patient garde sa liberté

Pacte entre associés de plus en plus fréquent comme le pacte de préemption entre associés des associés doivent proposer en priorité les actions à l'autre associé. Pacte ou clause d'inaliénabilité : les actionnaires s'engage à ne pas vendre leurs actions pendant un certain temps. Intérêt intuitue personae et une certaine stabilité Il peu y avoir des pactes relatif au plafonnement des actions (détenion du maximum du capital), intérêt : éviter les déséquilibres entre les parties pour que les droits politiques soient les même pour les différents associés.

B) La spécialisation du droit des contrats

Code Civil contrat de bail contrat de vente, chaque contrat spécial avait sa réglementation. Maintenant la réglementation vise à réglementer au plus juste au plus précis donc on va avoir une catégorie puis une sous catégorie et une sous-espèce.

Par exemple le bail un régime général mais après il faut distinguer dans quel bail on est. Bail meublé ou bail d'habitation vide de meuble ? si habitation loi impérative de 89.

Pareil pour le prêt : prêt à usage, prêt de consommation la chose prêtée est consomptible donc la restitution ne porte pas sur la chose. Bien consomptible : monnaie, nourriture. Conséquence quand à l'obligation de restitution : dépôt gage, usufruit : au décès de l'usufruitier le nue propriétaire récupère. Quand la chose est consomptible c'est un quasi usufruit.

Distinguer les prêts d'argent et les autres prêts. Prêts accorder aux particuliers ou professionnels et à un consommateur et puis ceux accorder à un particulier, distinguer ici les prêts mobiliers et immobiliers. Si c'est un crédit octroyé à une entreprise réglementation spéciale aussi.

Le contrat de vente : vente civile ou commerciale si elle porte sur un meuble ou immeuble, immeuble construit ou immeuble non construit. Meuble corporel ou incorporel.

Si on regarde bien cette arborescence actuellement en droit français le droit des contrats français est une juxtaposition d'une multitude de contrat avec des contrats donnés. A partir du moment où on a une juxtaposition de réglementation on n'a plus de principe sous tendant une catégorie.

C) L'influence de règles transversales protégeant la partie faible

Hyper réglementation et il faut aussi compter avec le droit de la consommation car dès lors il y a un consommateur il y a des règles spécifiques qui font éclater l'unicité du droit des contrats.

Ces règles sont tellement importantes qu'elles sont codifiées dans le code de la consommation. Faculté de rétractation, droit procédurier en droit de la consommation.

Avec la garantie de conformité

Délivrer une chose conforme : garantie du vendeur. A côté garantie contre les vices cachés.

La jurisprudence a du mal à différence les deux. En 1989 elle dit que conformité par rapport à ce qui est prévu ça ressort de l'obligation de délivrance de forme.

C'est du vice caché lorsque le bien n'est pas conforme à l'usage attendu.

Dans la garantie de conformité elle s'applique à la vente de meuble corporel et au contrat de meuble à fabriquer (contrat d'entreprise). Donc s'applique à des ventes de produits fini ou à faire.

Le code de la consommation se fiche des distinctions du Code Civil.

Le droit de la concurrence investit le droit des contrats puisqu'on nous parle de sanction de rupture brutale d'une relation commerciale portant sur une vente ou un contrat d'entreprise. Pour ces deux codes ces droits ne respectent pas les distinctions qui sont opérées dans le Code Civil.

D) Conséquences de l'évolution

Le droit des contrats est complexe, peu lisible.

Quelles sont les notions en droit des contrats pétris par la jurisprudence.

Les contrats cadre, les clauses abusives.

La cause – la jurisprudence a distingué entre clause objective et clause subjective – erreur sur la substance ou sur les qualités substantielles – la bonne foi.

Tout ce qui n'est pas accessible compromet la lisibilité et donc la sécurité.

Risque de ne plus avoir de grands principes avec des catégories mais avoir des catégories au cas par cas.

Problème quand plus de principe qui charpente une matière, y a plus de structure et donc en cas d'incertitude on ne peut pas revenir à une charpente.

Articulation règles spéciales avec le droit commun :

Garantie de conformité contenue dans le code de la consommation ne supprime pas pour l'acheteur consommateur la possibilité d'agir sur le droit commun de la vente donc vice caché et obligation de délivrance.

La doctrine propose et réfléchi sur la réorganisation des contrats spéciaux différemment du Code Civil et pour essayer d'avoir des règles communes à certains contrats spéciaux qui soient gouvernées par des règles communes.

L'objet du contrat c'est l'opération économique du contrat qui est réalisée par le contrat. L'objet du contrat c'est faire donner, ne pas faire... L'objet de la prestation c'est la voiture. On confond objet de l'obligation et la prestation. L'objet du contrat c'est l'opération économique que permet de réaliser le contrat.

L'opération économique : transfert de propriété : vente donation, apport en société...

La prestation de service dans les contrats. Les contrats dont l'objet est de transférer la jouissance : le bail, le prêt à usage on transfère la jouissance de la chose.

2006 réformes des sûretés et en 2008 la réforme de la prescription. Délai passe de 30 ans à 5 ans.

Prescription : L'écoulement du temps qui va éteindre ou naître un droit.

Prescription extinctive ou acquisitive.

En matière de procédure on peut soulever une fin de non recevoir, c'est un moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable dans sa demande sans examen du fond de l'affaire

La prescription n'est jamais relevé d'office par le juge, c'est une fin de non recevoir privée mais pas d'ordre public. La seule chose que le juge peut faire d'office c'est l'expiration des délais de recours.

Section 2) Les sources du droit des contrats

A) Les sources internes

Il y a le code civil. **L'article 1107 du Code Civil** affirme que « les contrats soit qu'ils aient une dénomination propres ou non sont soumis à des règles générales, objets du présent titre ». Cet article renvoie au code de commerce.

Il existe des sources non écrites comme la jurisprudence qui définit des nouveaux termes comme la sous location ou la distinction des vices cachés ou l'obligation de délivrance. La jurisprudence a également définit l'obligation de moyens (le fait de ne pas arriver au résultat ne fait pas engager la responsabilité, c'est au créancier de démontrer que le débiteur n'a pas mis tous les moyens) et l'obligation de résultat (on exécute le contrat quand on arrive à ce que l'on demande. L'inexécution présume la faute dans le droit des contrats) dans les contrats d'entreprise.

Il y a aussi la pratique contractuelle qui a fait du sur-mesure et réglemente des contrats avant que le législateur l'écrit par une loi. L'exemple est le crédit bail.

B) Les sources supranationales

a) Conventions Internationales

Il y a des conventions internationales : Convention de Vienne, Convention de Rome, règlements Rome 1 et Rome 2, les Conventions de Varsovie → DIP.

b) Droit communautaire

Le droit communautaire dérivé : la directive est une règle communautaire qui engendre une communication entre les Etats de transposer cette directive dans l'ordre interne. Le règlement est directement applicable. Il n'a pas besoin d'être transposé : tout dépend de ce qui est prévu selon la directive concernant le délai de transposition. Si elle n'est pas transposée, il faut faire un recours en carence et le justiciable peut invoquer la directive devant les juridictions nationale quand le délai est dépassé et la directive n'est pas transposée. Ordonnance de 2005 concernant la garantie de conformité via une directive de 1999. La directive sur le commerce électronique a été transposée en 2004.

c) Influence du droit européen

Il y a l'influence du droit européen issu de la CESDH et issu de la jurisprudence de la CEDH. Ce droit innerve le droit français et le droit des contrats subit cette influence. Par exemple, le contrat ne doit pas répondre à des critères discriminatoires (art 94). Le droit du bail doit compter de plus en plus avec cette influence. Le droit du bail doit compter avec le respect de la vie privée et familiale (art 8). Sur ce fondement, les clauses d'un bail ne peuvent pas avoir pour effet de priver le preneur de la possibilité d'héberger ces proches. La loi de 2006 a réécrit les dispositions qui visaient à interdire au preneur d'héberger des proches.

d) Emergence d'un droit européen des contrats

Il existe un droit savant sans portée normative qui réunit des principes du droit européen du contrat. Il y a plusieurs commissions qui ont élaboré ces droits savants : commission Lando sur le contrat européen et l'Académie des privatistes du droit a élaboré un code européen des contrats sous la protection du directeur Gandolfi. Ce droit savant n'a aucune valeur normative. On a voulu harmoniser le contrat. L'œuvre est assez difficile et la commission européenne a fait le choix d'une voix modeste car elle retient un cadre commun de références. Actuellement, en droit français, on a un droit des contrats en pleine mutation. Parallèlement, on a des projets européens en pleine harmonisation. Est-ce la peine de réformer notre droit des obligations (projet Catala, Chancellerie) indépendamment de ce qu'il se fait au droit européen ?

Chapitre 1 : La formation du contrat

Le contrat est formé lors de la rencontre entre l'offre et l'acceptation. Il peut y avoir des négociations. Quand il y a des négociations précontractuelles, il n'y a pas de contrat.

Section 1 : les négociations précontractuelles

Plus la valeur de la chose est importante, plus la formation du contrat est étalée dans le temps et précédée de négociations. Le contrat peut se former par étape. La rencontre des consentements n'est pas instantanée. La jurisprudence a dégagé des principes sur ces négociations et la Convention entre les parties peut prévoir comment se dérouleront les négociations

§1) L'engagement jurisprudentielle des négociations

Les parties sont libres de mettre fin aux pourparlers. Il s'agit du principe. Pourquoi ? il s'agit de la liberté contractuelle avec une liberté de ne pas conclure. On peut choisir le contenu du contrat et son contractant. De plus, la jurisprudence nous rappelle que les négociations doivent être menées de bonne foi. Elle irrigue sa formation et l'exécution du contrat. Si on ne respecte pas cela, il y a une faute, éventuellement un préjudice qu'il faudra caractériser et un lien de causalité, il y aura une réparation sur le fondement de la responsabilité délictuelle et il y aura des dommages et des intérêts. Il y aura un caractère abusif, la mauvaise foi dans la rupture des pourparlers. La victime rapportera cette faute et le chiffrer avec des éléments à l'appui.

La faute dans la rupture peut tenir à la brutalité de la rupture et sera le corollaire de l'avancement des pourparlers. On va tenir de la croyance légitime de l'autre partie. Tout ceci sera apprécié par le juge du fond de manière souveraine. La jurisprudence indique ce qu'est le dommage réparable. Ceci est contrôlé par la Cour de cassation qui considère que ce sont **les pertes subies par la victime de la rupture**. Elle juge l'atteinte à l'image et à la réputation découlant de la rupture est un dommage réparable. Autre dommage réparable : la perte de chance de conclure un contrat semblable avec un tiers. Il faut que ce soit caractérisé ce dommage.

Ce que refuse la Cour de cassation comme dommages réparables :

- La conclusion du contrat : la conclusion du contrat n'est pas un dommage réparable
- Jurisprudence Manoukian (com, 26/11/2003) constitue un revirement car elle précise que la faute dans la rupture des pourparlers n'est pas la cause du préjudice consistant dans la perte d'une chance de réaliser les gains que permettait d'espérer la conclusion du contrat. Pourquoi cette position ? la Cour se place dans la causalité. Ce n'est pas la clause abusive qui a empêché le contrat. La rupture des pourparlers fait perdre une chance de poursuivre des négociations ms pas une chance de conclure le contrat. On ne peut pas prétendre un gain sur un contrat qui n'a pas été conclu. L'arrêt de civ 3^{ème} du 28/07/2006 est un arrêt de cassation et reprend exactement l'attendu de Manoukian avec visa de l'art 1382 (resp délictuelle)

Document 3 : doctrine de J.GHESTIN.

Document 4 : civ 1^{ère}, 7/01/2009. Arrêt de cassation avec responsabilité délictuelle. Confirmation de la jurisprudence de Manoukian. Arrêt récent.

Avant Manoukian, on indemnisait la perte de chance de réaliser des gains. Ceci est impossible aujourd'hui.

§2) L'encadrement conventionnel des négociations

Quand le contrat est complexe, les parties peuvent conclure un contrat dans lequel elles organisent des négociations. On appelle accord de négociation entre autres. On peut trouver dans un contrat des obligations à la charge de l'une et l'autre des parties. On peut trouver l'obligation de négocier de bonne foi, de faire des négociations constructives (pas une oblig de résultats), des obligations accessoires. On peut trouver des obligations permettant de partager les frais d'étude. On peut trouver une obligation d'abstention de ne pas mener des négociations parallèles. On peut trouver des modalités, des délais de déroulement de négociations, le lieu de la négociation, la forme de la négociation (peut être une obligation de résultat). On peut tout imaginer, tout

encadrer de sorte à avoir un recours car on a des droits de créances. Pour cela, il faut un préjudice pour engager la responsabilité.

On peut adresser des points d'accord qui seront une partie du contrat : c'est un contrat conclu par état. Ces négociations qui durent posent le problème de la formation du contrat. Quand le contrat sera-t-il conclu ? **Car il faut voir la capacité et le pouvoir des parties.** Si c'est un contrat translatif de propriété, le transfert de propriété est acquis lors de l'accord entre la chose et le prix donc on cherchera la date de l'accord. On peut convenir que le contrat sera définitivement formé lorsque les parties se seront entendues sur le prix et sur la chose ainsi que sur les modalités de livraison, de paiement ou de garantie.
Section 2 : La rencontre de l'offre et de l'acceptation

A) L'offre

Caractéristiques essentielles : c'est la proposition ferme et précise de contracter. Concernant la précision de l'offre, elle doit mentionner les **éléments essentiels du contrat** c'est-à-dire la chose et le prix. L'acceptation doit suffire à la conclusion du contrat. Si l'offre est incomplète mais elle est acceptée, le contrat n'est pas formé. Il ne s'agit pas d'une véritable acceptation. Il n'y a pas de véritable offre. On a une invitation à entrer en pourparlers. Concernant la fermeté de l'offre, elle indique **la volonté de l'offrant d'être lié en cas d'acceptation.** C'est une offre **sans réserve** de s'engager de la part de l'offrant. L'offre dans la limite des stocks est une véritable offre, la réserve est objective et ne porte pas sur l'incertitude de s'engager. L'offre peut être déduite des circonstances.

Parfois on a une offre de contracter qui porte sur des éléments essentiels. On a quelqu'un qui accepte l'offre mais on n'a pas formation du contrat. Il s'agit du contrat de travail, le contrat institue personae, contrat de bail. Il faut que l'offrant agrée le contractant. On est dans le cadre de pourparler même après l'acceptation. La loi oblige l'offrant à maintenir son offre dans le délai de réflexion selon le code de la consommation. L'offre peut être faite au public ou à des personnes précises. Quand on a une offre au public, si une première personne accepte, l'offrant est lié. L'offre peut assorti d'un délai ou être formulé sans délai. Ce délai peut être légal (droit de la consommation).

Effets de l'offre : l'offre peut il être révoqué ou rétracté ? L'offre peut il être caduque ? **Quand on évoque la rétraction, on se situe avant l'acceptation** car le contrat est formé sinon. La capacité ou le décès de l'offrant postérieurement à l'acceptation n'a pas d'effet sur la formation du contrat. On ne peut plus parler l'offre quand il y a eu une acceptation mais de contrat déterminé. Le principe est que l'offre peut être révoquée librement par l'offrant. L'offrant n'a pas à mettre à demeure le destinataire mais il y a des exceptions. En droit de la consommation, l'offre doit être maintenue pendant un certain délai. La jurisprudence a élaboré une construction dans le but d'une sécurité juridique. Si l'offre est assortie d'un délai, l'offre doit être maintenue pendant le délai. La jurisprudence précise que l'offre doit être maintenue pendant ce délai. Si l'offrant révoque son offre pendant le délai et quelqu'un souhaitait accepter, il y a faute et donc éventuellement réparation du préjudice s'il y a fondement délictuelle. S'il révoque son offre, il n'y a plus volonté de rétracter. S'il y a une offre avec un délai fait à une personne déterminé, si l'acceptation est faite dans le délai mais après révocation de l'offre, que se passe t-il ? On peut se demander si on ne pourrait pas considérer que le contrat est formé. La jurisprudence n'a jamais eu l'occasion de statuer dans ce cas. On se rapproche de la PUV : c'est ce que pense la doctrine. Si l'offre n'est pas assortie de délai, la jurisprudence estime que ne peut être rétractée qu'après un délai raisonnable.

L'offre se distingue des pourparlers et les parties sont libres de rompre les pourparlers. L'offre peut-elle être caduque ? Quand l'offrant décède s'il devient un incapable. L'offre devient également caduque à l'expiration du délai et quand le destinataire de l'offre la refuse.

Que se passe t-il quand une offre est faite avec délai et à personne déterminée et quand l'offrant décède avant l'expiration du délai avant l'acceptation ? L'offre créerait une obligation qui passerait dans le patrimoine des héritiers qui serait maintenu par l'offre. Néanmoins, cela n'a jamais été admis clairement par la Cour de cassation. L'engagement est unilatéral.

B) L'acceptation

C'est la manifestation du destinataire de l'offre de conclure le contrat aux conditions de l'offre. Quelles sont les conditions ?

Il faut une adéquation de l'acceptation à l'offre. Il faut distinguer l'acceptation et la contre proposition (2^{ème} offre). L'acceptation porte sur ce qui a été inclus dans le champ contractuel, sur ce qui est connu de l'acceptant. Quand dans un contrat de vente on sort une facture au dos de laquelle il y a des conditions générales de vente ou l'existence d'une clause pénale, on ne peut pas opposer au contractant les conditions générales de vente qui n'est pas en mesure d'accepter.

L'acceptation est expresse (parole, écrit, geste, poignée de mains. Il faut extérioriser) ou tacite c'est-à-dire qu'elle résulte d'un comportement qu'on induit de contracter. Quand un marchand livre une marchandise et qui fait suite à l'offre d'achat d'un client, cette livraison manifeste l'acceptation du contrat. Est-ce que le silence vaut acceptation ? **Qui ne dit mot ne consent pas.** Cependant, il existe des exceptions notamment quand un texte le prévoit : il peut s'agir du contrat de bail (art 1738 c.civ pour le renouvellement de bail) mais aussi le silence de l'assureur pour modifier ou prolonger le contrat d'assurance ou quand un usage professionnel le prévoit ou quand les parties sont en affaire de suivi ou quand l'offre est faite dans l'intérêt exclusif du destinataire. La jurisprudence a considéré que le silence vaut acceptation quand les circonstances permettent de donner à ce silence la signification d'une acceptation.

§3) Le problème du contrat entre absent

Il s'agit du contrat entre deux personnes qui ne sont pas physiquement au même endroit. Le code n'interdit pas que le contrat soit conclu entre deux absents. Quand le contrat sera formé ? Est ce que le contrat est formé quand l'offre est acceptée ou quand l'acceptation est connue de l'offrant ? Pour connaître le moment du transfert des risques, le calcul des différents délais dont la prescription, l'offrant peut en principe révoquer son offre. Il est important de tout connaître notamment connaître l'application de la loi dans le temps. La loi applicable au contrat est la loi en vigueur lors de sa conclusion.

Deux théories s'opposent : celle de l'émission de l'acceptation et de la réception de l'acceptation. Pour les contrats pas conclus sous la forme électronique, le principe de la Cour de cassation est la théorie de l'émission de l'acceptation s'il n'y a aucune précision des parties.

Pour les contrats conclus sous la forme électronique, il existe des règles particulières (voir art 1369-4 à 6 du code civil). Le contrat est conclu lorsque le consommateur a confirmé sa commande. C'est le système du double clic. Il s'agit de l'émission.

Document 5 (civ 3^{ème}, 7 mai 2008) : Mme X signe une proposition d'achat d'immeuble le 24. Le 26 elle retire l'offre et le 27 il y a acceptation. Selon la CA de Pau, la rétractation est valable car la lettre de rétractation a été expédiée le 26 soit avant la rétractation. La cour de cassation émet le principe mais dès qu'on a une offre avec délai, ça engage la personne qui a fait l'offre jusqu'au délai. Visa sous l'article 1134 de la force obligatoire du contrat alors qu'il n'y en a pas pour justifier que l'offrant avait une obligation de maintenir l'offre. La jurisprudence reconnaît un véritable droit de créance et une obligation pour l'offrant. Il y a une obligation de maintien de l'offre pendant le délai. Si on doit sanctionner, le contrat est formé. Soit on considère que la révocation est inefficace et on donne des DI soit on exécute de manière forcée le contrat car l'article 1134 s'applique.

Document 6 (civ 3^{ème}, 20/05/2009) : en 1995, La Hte Savoie émet une offre à X portant sur un terrain. La Hte Savoie soutient que son offre est caduque car l'acceptation n'est pas intervenue dans un délai raisonnable. X enjoint à l'offrant de signer et demande en 2004 la réalisation de la vente. La CA de Chambéry se prononce et précise que l'offre de 1995 a été renouvelée en 1996 mais que cette offre ne comportait pas de délai et que donc, cette offre a pu être acceptée le 8 décembre 2001 par X. La CA ordonne l'exécution forcée. Le moyen de Hte Savoie est de dire que l'offre sans délai ne vaut que dans la limite d'un délai raisonnable. La Cour de cassation casse via **l'article 1101** et reproche à la CA de ne pas avoir cherché les éléments pour former le contrat c'est à dire si l'acceptation était intervenue dans un délai raisonnable. Le motif de la Cour de cassation est que **l'offre sans délai devient caduque au bout d'un délai raisonnable**. Ici l'offre avait duré 5 ans. Il y a une portée pratique : il ne faut pas laisser des offres dans la nature. La cour de cassation dit que l'offre sans délai doit être maintenue pendant un délai raisonnable.

Document 7 (civ 1^{ère}, 5/11/2008) : une commune fait une offre de terrain. Le 22/11/88 le destinataire décède sans avoir répondu à l'offre. En décembre 1988, René se prend pour l'acquéreur et vend l'immeuble. Le 27/12/91, il y a un partage successoral entre les héritiers qui ne mentionne pas l'immeuble. Jean Jacques, frère de René assigne René pour faire constater le recel successoral de l'immeuble : fait de ne pas avoir pris en compte l'immeuble. Pour établir le recel successoral, il faut démontrer qu'un droit était né du vivant du *de cuius* et qui a été transmis à ses héritiers. Il faut établir qu'un droit était né du vivant du destinataire de l'offre qui est Jacques et a été transmis à ses héritiers. La CA de Bordeaux rejette la demande de faire valoir le recel successoral. La Cour de cassation rejette le moyen en précisant que l'offre de vente n'a pas été acceptée par Jacques X avant son décès et donc qu'aucune créance n'a pu être transféré aux héritiers et recueillis dans leur patrimoine. On a ici une offre sans délai et elle devient caduque au décès de l'offrant. L'offre sans délai ne survit pas au décès du destinataire même si cette offre n'est pas institue personae. Si on a une offre avec délai mais il y a décès du destinataire, la Cour se fonde sur **l'article 1134** pour reconnaître un droit au profit du destinataire. Si un droit est reconnu au profit du destinataire, il est transmis aux héritiers. La Cour de cassation n'est pas à l'aise avec ces notions.

Document 8 (civ 1^{ère}, 24/05/2005) : la Cour de cassation rappelle le principe et dit que les circonstances permettent au silence de donner la signification d'une acceptation alors le silence vaut acceptation car le destinataire est contraint de signer.

Document 9 (civ 1^{ère}, 4/06/2009) : La cour de cassation tire des circonstances de la signification d'une acceptation.

Chapitre 2 : Les stipulations contractuelles – les principales clauses contractuelles

Dans un contrat, l'équilibre contractuel est déterminé par les obligations qui sont à la charge de chaque partie mais aussi par certaines clauses contractuelles comme les clauses exonératoires de responsabilité. L'équilibre contractuel ne sera ainsi pas le même.

Section 1) les clauses abusives

§1) La notion de clause abusive

Ça vise principalement les contrats d'adhésion. Le code de la consommation définit la clause. **L'article L132-1 du code de la consommation** définit la clause abusive par rapport à l'effet de celle-ci. Est abusive la clause qui crée un déséquilibre significatif entre les deux parties. On va apprécier cette clause au regard des circonstances du contrat ou des autres clauses du contrat. Ces clauses abusives peuvent être dans le contrat mais aussi dans d'autres documents contractuels comme des bons de commande pré-imprimés, les bons de garantie. L'alinéa 7 de cet article prévoit que l'appréciation du caractère abusif ne porte ni sur la définition de l'objet ni sur l'adéquation du prix de vente sous entendu à la valeur de l'objet car le contrôle des clauses abusives ne sert pas à pourchasser la lésion. La lésion est un déséquilibre économique entre les prestations des parties lors de la conclusion du contrat. Le contrat impossible à exécuter est la force majeure. L'imprévision est le déséquilibre économique pendant la conclusion du contrat. La clause abusive ne peut exister que pour un contrat entre un professionnel et un consommateur. La législation applicable à la clause abusive est valable pour les personnes physiques et pour les personnes morales qui concluent un contrat n'ayant pas de rapport direct avec son activité professionnel (civ 1^{ère}, 15/03/2005).

§2) Sanction des clauses abusives

En 1978, la loi a donné au pouvoir réglementaire à statuer par décret pour donner la liste des clauses abusives mais jamais eu lieu. Les juges vont donc voir les clauses de manière souveraine. La loi de 1995 a reconduit le pouvoir réglementaire et a dressé une liste des clauses abusives. La loi LME en 2008 prévoit que le pouvoir réglementaire peut déterminer des clauses irréfragablement abusives (liste noire) mais aussi le pouvoir réglementaire peut déterminer une liste de clauses abusives avec une présomption simple (liste grise). On fait tirer un fait inconnu à un fait connu. La présomption simple est la présomption qui peut être renversée par la preuve contraire. La présomption irréfragable est une règle de fond : dans ce cas, le professionnel ne peut rien faire. On présume toujours la bonne foi. Il faut démontrer la mauvaise foi du cocontractant. Dans la liste noire, le juge n'a plus de pouvoir d'appréciation alors que dans la liste grise, le juge a un rôle d'appréciation du caractère abusif de la clause. Les clauses sont reconnues aussi abusives par la commission des clauses abusives. On a

d'autres clauses qui ne sont ni dans la liste grise ni dans la liste noire mais qui sont répondent à la définition des clauses abusives.

Depuis le 3 janvier 2008, il y a une disposition dans le code de consommation. Il est désormais possible pour le juge de relever d'office les dispositions contraires au code de la consommation (**L141-4 du Code de la consommation**). Si le juge exerce le droit (pas une obligation mais peut le faire), ça modifie le droit de la consommation. Il peut faire basculer le litige. Le juge va examiner le contrat et si personne ne dit que c'est abusif, il va le soulever et la clause sera réputée non écrite.

Section 2) Les clauses relatives à la responsabilité du débiteur

Ces clauses peuvent être :

- exclusives : En cas de non exécution, aucune responsabilité n'est due par le débiteur (clause exclusive)
- limitatives de responsabilité : clauses qui plafonnent le montant de réparation

En doctrine parfois on soutient que la clause de non responsabilité équivaut à une clause de non obligation. C'est stipuler une obligation qui peut ne pas être exécuté.

Ex : Y a-t-il une différence entre l'hôtelier qui n'assure pas la sécurité sur le parking de l'hôtel et l'hôtelier n'est pas responsable des vols qui peuvent avoir lieu sur le parking de l'hôtel ?

Pratiquement quand il y a une clause de non responsabilité c'est judicieux de se demander si ce n'est pas une clause de non obligation. C'est un peu encourager l'inexécution. Sauf que c'est toujours paralysé par la faute lourde. Si on considère l'obligation dans son analyse théorique : on a un accord de deux volontés qui crée un contrat, ce contrat crée des obligations et ces obligations impliquent une responsabilité. Si je mets une clause de non responsabilité, j'agis à la fin. Si je stipule une clause de non obligation, j'agis sur l'obligation. Donc si pas d'obligation pas de responsabilité. Quand on a une obligation qui est inexécutée, on peut se prévaloir de :

- l'exception d'inexécution
- exécution forcée
- résolution judiciaire

§1) La validité de principe des clauses de responsabilité

On parle toujours de clause limitative ou de clause évasive de responsabilité. Néanmoins on ne le dit pas beaucoup mais il y a des clauses extensives de responsabilité qui vont au-delà de la responsabilité légale.

La JP a admis très tôt la validité des clauses de responsabilité même si une faute du débiteur pouvait être prouvée. C'est la liberté contractuelle, l'autonomie de la volonté qui justifie la validité de ces clauses. Ce principe existe pour les clauses de responsabilité limitative ou évasives uniquement en matière contractuelle. Elles sont contraires à l'ordre public en matière délictuelle.

Le créancier de l'obligation ne passe pas forcément un contrat qui va à l'encontre de son intérêt économique. Très souvent, il obtient des conditions financières beaucoup plus avantageuses. S'il n'y avait pas eu cette clause de responsabilité, probablement que le prix ou les conditions financières auraient été tout autre et qu'il n'aurait pas pu conclure ce contrat.

§2) Les exceptions au principe de validité

A) Dol et faute lourde

La première exception est que ces clauses ne peuvent pas jouer, trouvent leurs limites en cas de dol ou de faute lourde du débiteur. Elles sont nulles et ne peuvent pas jouer. Le dol est une faute intentionnelle, même le dol par omission. Il y a omission parce que la personne connaissait l'élément important pour décider l'autre à contracter et que cette personne ne l'a pas mis dans le champ contractuel. Le dol ou la faute intentionnelle exclut le jeu de la responsabilité.

La JP assimile la faute lourde à la faute intentionnelle. Pour la JP, la faute lourde c'est une négligence d'une extrême gravité confinant au dol et dénotant l'inaptitude du débiteur à l'accomplissement de sa mission contractuelle. On emploie le terme dol, faute dolosive, faute intentionnelle, ou négligence d'une extrême gravité : on n'est plus sur la formation du contrat.

Pourquoi la faute lourde / intentionnelle invalide les clauses de responsabilité ?

Si on maintenait la validité de ces clauses, cela reviendrait à encourager la mauvaise foi du débiteur. Le problème est de savoir si la violation d'une obligation essentielle est une faute lourde. Le seul fait de manquer à l'exécution d'une obligation essentielle, est-ce que ce manquement permet de dire qu'il y a faute lourde. La Cour de cassation a répondu positivement parce qu'elle avait une conception objective de la faute lourde. Elle regardait si ce qui avait été violé était une obligation essentielle et si oui, elle disait qu'il y avait faute lourde et à ce moment là cela tenait en échec les clauses de responsabilité. Cette conception a été abandonnée depuis l'arrêt **Cass. 22 mai 2005** : la faute lourde ne dérive pas simplement de la violation d'une obligation essentielle mais qu'elle s'apprécie, qu'elle se déduit de la gravité du comportement du débiteur. La Cour de cassation est revenue à une conception subjective de la faute lourde. Elle est maintenue dans l'arrêt Faurecia II.

B) Les clauses abusives

Dans un contrat entre un professionnel et un consommateur, une clause limitative de responsabilité au profit du débiteur professionnel crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties, elle est réputée non écrite.

Article R132-1 6°) du Code de la consommation : clauses sur liste noire réputées irréfragablement abusive, le juge n'a pas de pouvoir d'appréciation, c'est une règle de fond car le professionnel ne peut pas apporter la preuve contraire.

C) Exceptions contractuelle

Dans certains contrats la loi prévoit la nullité des clauses de non responsabilité pour protéger l'un des contractants. Par exemple :

- contrat de travail
- contrat de transport
- contrat hôtelier

D) La jurisprudence

La jurisprudence, à partir de 1996, précise que lorsque la clause de responsabilité contredit l'obligation essentielle, la clause doit être réputée non écrite.

- soit on a une clause de non responsabilité
- soit clause limitative de responsabilité

La jurisprudence répute cette obligation non écrite au visa de **1131 du Code Civil**. A partir du moment où on a une clause de non responsabilité cela veut dire que la contrepartie n'a plus de cause.

Pour le contrat de vente, clauses de non responsabilité du vendeur qui contrarieraient son obligation fondamentale :

- le vendeur ne s'estimera pas responsable si le bien n'est pas délivré
- le vendeur n'est pas responsable si l'acheteur ne peut utiliser la chose conformément à sa destination
- le vendeur n'est pas responsable s'il délivre un bien non conforme à ce qui était prévu

Les clauses limitatives de responsabilité : la JP a adopté la même solution. Lorsque la clause limitative de responsabilité vide de toute substance l'obligation essentielle du débiteur, cette clause limitative est réputée non écrite.

• Com. 22 octobre 1996

Une société s'engage à remettre un pli pour une société qui devait participer à une adjudication. LA société voulait acheminer son pli rapidement donc a eu recours à Chronopost (« les maîtres du temps »). Pli livré en retard, la société ne peut participer à l'adjudication. Dans le contrat on avait une clause qui limitait la réparation au prix du transport. La Cour de cassation dit il y a manquement à l'obligation essentielle du contrat. Il y avait bien un manquement à une obligation essentielle. Le prix du transport, à titre de réparation était dérisoire / insignifiant. La clause limitative de responsabilité contredit la portée de l'engagement pris et devait

être réputée non écrite. JP rendue au visa de **l'article 1131 du Code Civil** (On se sert de la clause pour contrôler l'économie du contrat). On est sur la sanction d'une lésion sur le terrain de la cause.

Parfois, il est difficile de faire la différence entre l'accessoire et le principal et il peut y avoir la volonté des parties de faire une obligation essentielle principale.

Après cet arrêt on a mis en place des plafonds d'indemnisation prévus par le règlement. La question est de savoir si la faute lourde peut exclure le plafond (2^{ème} arrêt Chronopost).

E) Les dommages corporels

Le corps humain ne peut pas faire l'objet d'un contrat. Il est indisponible, hors commerce. Si on autorisait les clauses de non responsabilité sur les dommages corporels, cela voudrait dire qu'on peut contracter sur le corps humain.

L'indisponibilité regroupe :

- insaisissable (les créanciers ne peuvent pas saisir pour se payer)
- intransmissible (les héritiers ne peuvent le recueillir car s'éteint avec la personne)
- incessible (on ne peut le vendre)
- inaliénable (on ne peut en disposer)
- imprescriptible

Dans les droits subjectifs il y a :

- droits patrimoniaux : et dedans il y a des droits personnels et des droits réels
- droits extrapatrimoniaux

N.B : le droit à l'honneur n'est pas transmissible

Section 3) Les clauses pénales

Le montant de la clause pénale peut être révisé par le juge s'il est manifestement excessif ou dérisoire. Le pouvoir d'intervention du juge sur le montant des clauses pénales est quelque chose d'exceptionnel. Quand on défend la partie débitrice de cette clause, est de savoir si oui ou non on a une clause pénale. Tout ce qui arrive devant la Cour de cassation a été motivé par une partie qui voulait réviser une indemnité et qui a soutenu que c'était une clause pénale. Cette clause est interdite dans certains contrats (dispositions impératives) :

- dans le bail d'habitation loi de 1989
- dans le contrat de travail

A) La définition de la clause pénale

Stipulation par laquelle les parties fixent forfaitairement un montant de DI en cas d'inexécution d'une obligation. Cette clause sanctionne une inexécution et constitue une réparation forfaitaire du préjudice. Elle a un caractère comminatoire (elle a un effet dissuasif qui incite le débiteur à exécuter sa prestation).

Ce qu'il faut voir ce que cette clause prévoit et non ce que les parties ont qualifié. Le juge peut requalifier : **article 12 du CPC**. Ex : possibilité d'avoir une clause appelée dédit-arrhes mais qui est en réalité une clause pénale.

Ces éléments vont permettre de distinguer la clause pénale de l'indemnité d'immobilisation dans une promesse unilatérale de vente. L'indemnité d'immobilisation c'est l'indemnité versée par le bénéficiaire de la promesse en contrepartie de l'immobilisation du bien pendant le délai d'option. L'indemnité d'immobilisation ne peut pas être qualifiée de clause pénale car ne sanctionne aucune inexécution du bénéficiaire. Cette indemnité c'est « le prix de l'immobilisation du bien ».

La clause pénale est distincte du remboursement anticipé dans un crédit. Cette indemnité de remboursement anticipé ne sanctionne pas l'inexécution de l'emprunteur.

Les clauses pénales ont pour but de fixer forfaitairement des DI pour une réparation, ça ne limite pas. La clause de responsabilité soit affecte le principe du droit à réparation soit limite la réparation.

Avantage de la clause pénale : si on fixe forfaitairement un montant de réparation, cela évite des contestations sur le dommage subi ou ses importances, un litige sur le dommage du fait de l'inexécution ou du retard.

Donc le dommage est évolué ab initia dès la formation du CT, et non a posteriori par la juge, devant lequel il faudrait prouver l'inexécution, un préjudice, et il faudrait chiffrer un préjudice.

Le législateur est parfois intervenu pour limiter le plafond des clauses pénales.

Quand le consommateur est défaillant pour rembourser son crédit, il y a une déchéance du terme, est dû le capital restant du, les î, et une clause pénale de 8% : la loi ne permet pas une clause pénale plus élevée. Souvent en cours d'instance le juge supprime la clause pénale.

Dans le décret la clause pénale **R132-2 3° C.Conso** : elle figure sur la liste grise donc la présomption est simple.

Cela veut dire qu'il peut prouver le contraire çàd que ce n'est pas une clause abusive.

Quelle est la conséquence sur le champ d'application des clauses pénales ?

La clause abusive est réputée non écrite tandis que la clause pénale c'est moins radical. On a une disposition du décret qui vient dire que les clauses pénales sont des clauses abusives. Quelles conséquences cela a sur le domaine d'application des clauses pénales. Tous les consommateurs vont agir sur ce décret car ils bénéficient d'une présomption simple. Le champ d'application des clauses pénale va être les contrats conclus entre deux professionnels ou les particuliers.

Cela sera au professionnel de renverser la présomption et de démontrer que l'indemnité n'est pas d'un montant disproportionné. Si l'indemnité est normal ; la preuve sera difficile à faire. Il vaut mieux indiquer dans l'écrit que cette indemnité n'est pas disproportionné si tel est le cas (si on est conseiller à la rédaction).

Le débiteur subit la clause pénale dans la même condition que s'il était condamné à des DI : s'il a été mis en demeure et si aucune force majeure ne le libère. Le débiteur n'a pas à subir de clause pénale s'il n'est pas dans le cas où il est condamné à des DI. Le débiteur est condamné à une réparation quand l'exécution est possible. Quand il y a un événement de force majeure, il est libéré de l'exécution. S'il est libéré de l'exécution, il n'y a pas de faute, pas de manquement et donc pas de réparation. Ce n'est pas parce qu'il y a une clause pénale que le créancier est tenu de la faire jouer. Il peut demander l'exécution en nature, l'exception d'inexécution, il pourrait même demander la résolution judiciaire.

B) La révision du montant de la clause pénale

C'est prévu à **l'article 1152 du Code Civil** c'est ce qu'on appelle le pouvoir modérateur du juge sur les clauses pénales. C'est le fruit de la loi de 1975 ou le législateur a donné au juge ce pouvoir modérateur du montant des clauses pénales. Depuis 1985, il peut d'office modérer la pénalité. Il faut respecter le principe du contradictoire, c'est-à-dire soumettre la question au débat (principe du procès équitable, CEDH article 6 §1).

Cette application du caractère manifestement excessif ou dérisoire est une question de fait soumise à l'appréciation des juges du fond. Il faut différencier :

- appréciation souveraine : les juges du fond vont apprécier en motivant mais la Cour de cassation ne contrôle pas cette appréciation. C'est une question de fait et pas de droit. Question de fait qui doit être motivée.
- appréciation discrétionnaire : pas obliger de motiver

Ici appréciation souveraine des juges du fond : les juges vont justifier en quoi elle est manifestement excessive par rapport au préjudice réellement subi par le débiteur. Pour les clauses pénales prévues dans les crédits à la consommation, c'est difficile de motiver.

L'article 1231 du Code Civil prévoit qu'en cas d'exécution partielle, le juge peut diminuer la peine convenue à proportion de l'intérêt que l'exécution partielle a procuré au créancier.

Section 4) Les clauses relatives à l'évolution des conditions contractuelles

Quand on a un contrat à exécutions successives, contrat qui s'étale dans le temps ou même un contrat à exécution différée, le temps joue un rôle important. L'environnement économique du contrat peut se modifier.

L'évolution des circonstances du contrat peut venir rendre le contrat inutile voir contraire à ses intérêts. Cela peut être une mauvaise opération pour deux raisons :

- l'une des parties voit la monnaie de paiement s'apprécier par rapport à la monnaie nationale, elle paie en dollars et est française, le dollar augmente par rapport à l'euro, elle va trouver l'opération moins intéressante
- parce que le prix des matières premières du fabricant augmente et que le prix de vente est fixé pour 5 ans

C'est l'imprévision (circonstances économiques bouleversantes ce qui rend la poursuite de l'exécution du contrat dans les conditions initiales injuste).

§1) Clauses monétaires et clauses d'indexation

En droit civil, principe du nominalisme monétaire. 1 F en 1950 = 1 F en 1990/
Pas de réévaluation, sauf demande d'intérêt au taux légal.

La JP a déduit **l'article 1895 du Code Civil** ce principe relatif à toutes les sommes d'argent.

Cela veut dire que le créancier supporte le risque de dépréciation de la monnaie. En conséquence on va insérer au contrat des clauses pour pouvoir se prémunir de ce danger : les clauses monétaires. Elles permettent que la dette en monnaie varie automatiquement et proportionnellement à un événement convenu par les parties. On va trouver cela dans les marchés internationaux : les parties peuvent prévoir que le paiement se fera en monnaie étrangère. C'est ce qu'on appelle la clause or. Ces clauses font le choix d'une monnaie de paiement autre que les monnaies légales. C'est valable car on est en droit international.

Les parties peuvent prévoir la monnaie de compte. Dans ce cas là, l'unité de compte n'est pas la monnaie de paiement qui est la monnaie nationale. L'unité de compte sert de référence pour déterminer la monnaie nationale due.

Ex : Dans un contrat, la monnaie de l'unité de compte est le dollar et la monnaie de paiement est la monnaie du pays sud-américain. La dette sera d'abord libellée en dollars puis convertie en dollars. Evite les perturbations monétaires du pays sud-américain très fluctuantes.

Dans les contrats internes, l'obligation est le cours de la monnaie nationale. La monnaie de paiement est la monnaie nationale. Les contractants sont tenus par le principe du nominalisme monétaire. Pour réévaluer la créance on va utiliser l'indexation : procédé qui permet de corriger les effets de la dépréciation monétaire. L'indexation permet de corriger la dépréciation monétaire et de faire varier le prix, la dette par référence à la valeur d'un service ou d'un produit. Normalement c'est l'interdiction de l'indexation. Il y a des exceptions :

- obligations alimentaires
- rentes viagères

Pour les autres dettes, l'indexation est admise par la JP si et seulement si l'indexation est faite suivant un indice ayant une relation directe avec l'objet du contrat ou avec l'activité d'une des parties. Cette relation avec l'objet ou avec l'activité qui détermine la validité de la clause d'indexation est une question qui relève du pouvoir souverain des juges du fond. Cette relation de l'indice avec l'objet du contrat ou avec l'activité d'une partie est une question qui relève du pouvoir souverain des juges du fond.

§2) Les clauses de hardship ou clauses de sauvegarde

C'est une clause par laquelle les contractants s'obligent à renégocier le contrat lorsqu'à la suite de circonstances extérieures au contrat, les prestations deviennent déséquilibrées au point que le contrat devient injuste pour une partie.

L'imprévision pose le problème de la répartition d'une charge économique nouvelle. Or, la force obligatoire, **article 1134 al.1^{er}** : le contrat s'impose au juge. La force obligatoire ne s'impose pas au tiers 1165 du C.C. il ne peut pas créer des charges/des obligations à l'égard des tiers. Exception : stipulation pour autrui. En tant qu'héritier, on recueille les droits et obligations du de cujus.

Opposabilité des contrats au tiers signifie que pour les tiers, le contrat existe et il va y avoir des conséquences. Si la mauvaise exécution du contrat entre A et B cause un dommage à C, D ou E, alors A ou B qui a mal exécuté aura sa responsabilité engagée envers C sur le fondement de la responsabilité délictuelle. D ou C va se prévaloir de l'inexécution d'une obligation d'un contrat auquel il n'est pas parti pour demander réparation.

Autre exemple, je suis C, je voudrais débaucher B employée par A. Je sais qu'il a une clause de non-concurrence, je connais l'existence de ce contrat. Il doit s'imposer à moi. Le fait que je ne le respecte pas fait que A, l'employeur de B peut me poursuivre en responsabilité pour complicité de violation du contrat avec B.

Dans les avant-projets de réforme du droit des obligations : l'imprévision est prévue.

Quand on stipule une clause de hardship, les parties prévoient qu'en cas d'imprévision, les parties seront tenues de renégocier pour réaménager le contrat. En cas d'échec, le contrat sera résilié.

Si ces clauses de hardship ne sont pas rédigées précisément il y a lieu à contestation et à litige. Il faut que les personnes aient une bonne évaluation du contexte économique. La faculté d'adaptation d'une entreprise est d'autant plus importante qu'on est dans un contexte de crise. Les entreprises doivent être réactives et doivent répondre à une certaine flexibilité. Il en va parfois de la survie de l'entreprise. L'obligation de renégocier est une obligation de moyens. Il faut prévoir aussi à partir de quand on est dans des circonstances économiques qui bouleversent le contrat. Cela implique que les clauses soient extrêmement bien rédigées par rapport aux impératifs de la crise. Cela prend du temps et est préjudiciable à celui qui supporte le surcoût. La célérité est un impératif si le contractant traîne de pieds pour renégocier. C'est la voie contentieuse pour éventuellement obtenir des dommages-intérêts. Ce n'est pas forcément la voie indiquée quand on est en pleine crise.

Section 5) Les clauses relatives à l'anéantissement du contrat

§1) Clauses résolutoires

La résolution est la sanction de l'inexécution du contrat par l'anéantissement rétroactif de ce contrat. La nullité est l'anéantissement rétroactif du contrat qui sanctionne les conditions de la formation.

La clause résolutoire est une clause stipulée par les parties qui conduit à la résolution du contrat en cas d'inexécution de certaines obligations. En principe, la résolution est judiciaire. Cela s'applique aux contrats synallagmatiques.

Article 1315 du C.C Al. 1^{er} → il faut prouver le contrat. Al. 2 : il faut prouver être libéré de son obligation.

Le juge va apprécier la portée de l'inexécution et prononcer la résolution du contrat. La résolution judiciaire n'est pas automatique, c'est le juge qui va apprécier l'inexécution.

La clause résolutoire est une clause qui s'impose au juge : force obligatoire des contrats. Ce qui est pratique est qu'on n'a pas à examiner si oui ou non c'est justifié. La clause résolutoire s'impose au juge. C'est efficace mais cela peut être très dangereux. Donc des textes sont venus limiter cette clause résolutoire. La JP est venue limiter les effets excessifs de cette clause résolutoire.

Certains principes se dégagent :

- la clause résolutoire ne doit pas être équivoque
- les manquements aux obligations concernées doivent être précis, stipulés. en l'absence de dispense de mise en demeure, la JP décide que la clause joue après mise en demeure du débiteur
- la clause perd son efficacité lorsque l'inexécution du débiteur est la conséquence de l'inexécution du créancier

Au vu de cette JP, les juges ont réussi à encadrer les clauses résolutoires pour éviter que cela devienne un véritable couperet aux mains d'une des parties.

Le jeu de la clause résolutoire est suspendu dans un délai de 2 ans. Cela n'empêche pas de demander la résolution judiciaire du contrat. Le juge prononce la résolution et quand c'est une résolution conventionnelle, le juge constate la résolution.

§2) Clauses organisant la rétractation d'un cocontractant

a) Cas des clauses de résiliation unilatérales

Clauses de résiliation unilatérale dans un contrat à exécutions successive, dans un contrat à durée indéterminée. Si elle est stipulée dans un CDI on peut résilier à tout moment. Cela sert à rappeler une faculté qui existe dans tous les contrats (prohibition des engagements perpétuels).

On peut prévoir les modalités et notamment la durée du préavis. On peut prévoir une indemnité de rupture.

Parfois la loi va régler les modalités de résiliation unilatérale :

- le bail : le locataire peut résilier son bail selon une certaine procédure et un certain préavis
- le bailleur peut aussi donner congés dans les 6 mois précédant la période de 3 ans

Dans les contrats à exécution successive à durée déterminée : le contrat prend fin à l'échéance du terme : c'est le principe. Mais les parties peuvent prévoir une clause de résiliation unilatérale du contra. Chacune des parties pourraient mettre fin unilatéralement et discrétionnairement et donc avant le terme. Cette clause de résiliation unilatérale est paralysée par la MF de celui qui la met en œuvre.

b) Clause de dédit

La clause de dédit crée une faculté de révocation unilatérale et discrétionnaire au profit d'une partie. Là, la rétractation a lieu avant l'exécution alors que dans les clauses de résiliation unilatérale il y a déjà eu exécution. Cela peut être des clauses qui interviennent au moment de l'exécution ou avant. Souvent, cela concerne des contrats à exécution instantanée. La partie qui bénéficie de cette faculté n'a pas à justifier d'un quelconque motif.

La doctrine subordonne la validité de cette clause de dédit à une contrepartie financière appelée le dédit qui est due ou laissée par celui qui se rétracte. La Cour de cassation indique que la faculté de dédit pouvait être gratuite.

La question qui se pose est de savoir s'il y a eu engagement au terme d'un contrat qu'elle ait donné son consentement. Il y a une faculté de dédit accordée de manière réciproque aux deux parties. L'article 1590 du Code Civil prévoit que les arrhes constituent une somme d'argent versée par l'acheteur et permettant à chaque partie de se départir de la vente. L'acquéreur en perdant ce qu'il a versé, et le vendeur en restituant le double.

Dans les relations entre professionnels et consommateurs article **L114 du C.Conso** quand une somme est versée d'avance par le consommateur, cette somme est présumée représenter des arrhes. Si le contrat mentionne que cette somme correspond à un acompte, c'est un acompte. En l'absence de tout élément on estimera que cette somme correspond à des arrhes. Il y a des lois qui prévoient des facultés de rétractation et qui imposent que le professionnel mentionne dans le contrat des facultés de rétractation :

- Démarchage à domicile : délai de rétractation de 7 jours à compter de la commande dans le code de la consommation
- vente à distance : 7 jours à compter de la réception de la marchandise
- crédit à la consommation, crédit immobilier : 7 jours à compter de l'acceptation de l'offre préalable de crédit
- assurance vie : 30 jours
- Loi SRU qui prévoit que tous les actes sous-seing privés organisant l'accession à la propriété immobilière ainsi que les avant-contrats doivent prévoir une faculté de rétractation pendant 7 jours.

Document Fiche n°3
Cass. Civ. 1^{ère}, 15 mars 2005

Contrat conclu entre une société de matériel informatique et consommateur, syndicat considère que dans le contrat il y a une clause abusive. La Cour de cassation vient nous dire que la notion de non professionnel vise aussi bien les personnes physiques que les personnes morales alors que pour la CJCE la notion de consommateur ne vise que les personnes physiques. La cour de cassation permet que des personnes morales bénéficient de la législation des clauses abusives. On peut avoir des personnes morales qui soient des non-professionnels. Encore faut-il que ces personnes morales soient non professionnelles, i.e. qu'elles concluent un contrat en dehors du cadre de leur activité économique (du syndicat en l'espèce). La Cour de cassation répond que ce contrat n'a été conclu qu'en qualité de professionnel.

La question qu'on se pose est de savoir si une personne morale peut conclure en tant que non professionnel, i.e. en dehors de son activité. Cela paraît assez difficile. La personne morale a une capacité dictée par son objet social. Elle ne peut faire des actes en dehors de son objet social. Sa capacité est limitée par rapport à son objet social et par rapport à son statut.

Ici la description d'un crédit bail : on a un contrat de location avec option d'achat mais on n'est pas sûr que cela soit régi par les dispositions du Code de la Consommation.

Décret n°2009-302 du 18 mars 2009 portant application de l'article L132-1 du Code de la Consommation :

- 1) Il faut qu'il en ait connaissance
- 2) Restreindre les obligations pour le professionnel de respecter les engagements pris par les préposés
- 3) Clauses de modification unilatérale
- 4) Le professionnel n'a pas l'exclusivité
- 5) Sont abusives les clauses qui interdisent l'exception d'inexécution
- 6) Clause exonératoire ou limitative responsabilité
- 7) Clause qui interdit au consommateur de demander la résolution judiciaire du contrat
- 8) Est abusive la clause qui reconnaît simplement la faculté de résiliation unilatérale au professionnel.
- 9) Sommes dépourvues de cause (contrats d'assurance)
- 10) Délais de préavis
- 11) Dans les CDI est interdit la clause qui soumet la résiliation au versement d'une indemnité au profit du professionnel
- 12) Renversement de la charge de la preuve

Cass. Civ. 1^{ère}, 22 mai 2008

La Cour de cassation dit qu'il existe un lien direct entre l'assuré et la compagnie d'assurance. Au moment où il adhère il verse les sommes. La Cour de cassation dit qu'il est adhérent donc lien contractuel. Donc on applique la législation sur les clauses abusives.

Article L141-4 du Code de la Consommation (Document n°5)

Le juge peut d'office soulever toutes les dispositions du présent code dans les litiges nés de son application

Cass. Com. 22 octobre 1996 (Doc. n°7)

La clause de responsabilité aménage la sanction de l'inexécution d'une obligation essentielle. La clause est limitative de responsabilité puisqu'elle limite la réparation au prix acquitté par le client. La cour de cassation indique que cette clause contredit la portée de l'engagement pris par Chronopost. Elle dit que la réparation consistant dans le prix du transport est contraire à l'obligation essentielle de délivrer rapidement. On n'envisage pas le problème de faute lourde. La Cour de cassation trouve le fondement dans l'absence de cause : 1131 C.C.

Cass. com. 29 juin 2010 : arrêt Faurecia II

Des contrats informatiques sont conclus entre les sociétés Oracle et Faurecia. L'exécution est difficile :
- une solution provisoire a été installée

- la livraison n'a pas été effectuée

Faurecia cesse de payer. Faurecia est assignée en paiement et Faurecia assigne la société en nullité ou en résolution pour inexécution du contrat. La première Cour d'appel fait application de la clause limitative de responsabilité. Cette Cour d'appel justifie cette solution par le fait que la société Faurecia ne caractérise pas la faute lourde de Oracle qui permettrait de neutraliser la clause de responsabilité. Pour cette cour d'appel, le fait d'évoquer des manquements à des obligations essentielles ne constitue pas forcément une faute lourde. Elle a une conception subjective de la faute lourde.

Le 13 février 2007 la C.Cass intervient pour la première au visa de l'article **1131 du C.C** et la C.Cass répute non écrite la clause en raison du manquement du contractant à son obligation essentielle.

Cour d'appel de renvoi 26 novembre 2008 résiste à la C.Cass. Elle applique la clause limitative de responsabilité, de réparation et dit que pour la clause soit non écrite il faut qu'elle contredise la portée de l'obligation essentielle du débiteur. Pourvoi de la société Faurecia et arrêt de la Cour de cassation 29 juin 2010.

La C.Cass réponde deux choses :

- seule est réputée non écrite la clause limitative de réparation qui contredit la portée de l'obligation essentielle
- la faute lourde ne se déduit pas du simple manquement contractuel à une obligation essentielle elle se déduit de la gravité du comportement du débiteur.

La C.Cass dit que ce qui est important est que la clause limitative de réparation vienne s'opposer à l'obligation essentielle. On revient sur le principe de Chronopost de 96. La clause est valable ou non, pas en fonction de la nature de l'obligation mais de l'effet de la clause sur la portée de l'engagement du débiteur.

Comment apprécier cette contradiction entre la clause limitative et la portée de l'engagement du débiteur ?

La clause doit être considérée par rapport à l'économie du contrat. On a une clause mais on a un taux de remise de 49 %. Il n'est pas sur que cela contredise la portée de l'engagement. La réparation même limitée dans son montant n'aboutit pas forcément à vider l'engagement du débiteur. Cela veut dire que si on contrôle l'économie du contrat on contrôle la lésion. La cause sert d'instrument pour contrôler l'équilibre des prestations.

La Cour de cassation dit que la faute lourde ne résulte pas de la violation d'une obligation essentielle. Il faut examiner le comportement du débiteur, voir s'il y a une négligence grave. La Cour de cassation retient une conception subjective de la faute lourde. Avant l'arrêt Chronopost on essayait de neutraliser les clauses de responsabilité en essayant de démontrer que le débiteur avait commis une faute lourde. La Cour de cassation retenait la faute lourde dès que le débiteur avait manqué à une obligation essentielle. Avant 91/96, elle retenait une notion objective de la faute lourde.

La jurisprudence de 1996 est fondée sur la cause et prive d'intérêt la JP qui utilise le manquement à l'obligation essentielle comme faute lourde. La JP revient doucement à une conception subjective de la faute lourde. Dans l'arrêt de la chambre mixte du 22 avril 2005, la Cour de cassation fait à nouveau prévaloir une conception subjective de la faute lourde. En 2010, avec l'arrêt Faurecia, la C.Cass dit très clairement qu'elle maintient une conception subjective de la faute lourde.

- Soit on a une clause limitative de responsabilité qui contrarie / qui contredit/ qui va à l'encontre de la portée de l'engagement du débiteur donc on peut la réputer non écrite sur le fondement de **1131 du C.C.** cf. Chronopost 96 et Faurecia 2010.
- Soit on a une négligence extrême qui nous permet de caractériser une faute lourde et là, on neutralise la clause

JP du 22 avril 2005 : dit il n'y a pas faute lourde si violation d'une obligation essentielle il faut examiner le comportement du débiteur, il faut négligence d'une extrême gravité.

Cass. Civ 3^{ème} 5 décembre 1984 : document n°10

Arrêt de cassation rendu au visa de **l'article 1226 du C.C.** article qui définit la clause pénale. On a une PUV consenti par M.X à une société. M. X bénéficie d'un délai. Il obtient un délai supplémentaire moyennant finances et ne lève pas l'option. La CA de Paris condamne la société à restituer à M. X la somme qu'il a versé et analyse cette somme comme une pénalité contractuelle.

La Cour de cassation casse et dit que ces sommes ne s'analysent pas en pénalités contractuelles mais en indemnités d'immobilisation. On ne peut pas appeler cela une clause pénale car il n'y avait pas d'engagement de M. X. La Cour de cassation se fonde sur la définition de la clause pénale.

Cass. Civ. 3^{ème}, 24, septembre 2008 (Doc. n°11)

Les époux G. Consentent une promesse de vente à M. M sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt. La PUV de vente est acceptée. Le refus d'obtempérer la vente conduirait selon l'acte à une pénalité. Les époux G. font une action en paiement contre M. M au motif qu'il n'a pas respecté les stipulations contractuelles. La CA d'Angers condamne M. M à payer une indemnité d'immobilisation au motif qu'il n'a pas été diligent dans la recherche de son prêt. Si ce n'est pas une pénalité, elle ne peut pas la réduire. La C.Cass et dit que la somme due n'est pas une indemnité d'immobilisation mais a pour objet de sanctionner le manquement de M.M à son obligation d'aller chercher le prêt.

Ce qui est intéressant ici est qu'une somme appelé dépôt de garantie peut jouer soit comme clause pénale soit comme indemnité d'immobilisation. Cela peut être une indemnité d'immobilisation qui reste acquise au vendeur si elle ne lève pas l'option mais ce dépôt de garantie joue le rôle d'une clause pénale en cas de manquement du bénéficiaire à son obligation.

Civ. 1^{ère}, 24 novembre 1993

03/02/81 établissement de crédit consent à une SCI un prêt remboursable sur 13 ans avec possibilité de remboursement anticipé moyennant une indemnité. En 1986, la SCI utilise cette faculté de remboursement. Le 03/04/91, la CA de Grenoble condamne la SCI et précise que la clause n'est pas une clause pénale et ne peut donc pas être modifiée.

Moyen du pourvoi : la SCI dit que c'est une clause pénale.

La Cour de cassation précise que la clause n'est pas une clause pénale susceptible d'être révisée à la baisse. Cette possibilité est une faculté et pas une inexécution d'une obligation : mise en jeu d'une faculté prévue par le contrat. Elle indemnise le manque à gagner de la banque. Si cela n'indemnisait pas le manque à gagner on aurait pu s'interroger sur l'absence de cause.

Com. 30 octobre 2000 (Doc. n°15)

Une partie s'engage envers une autre par une clause de dédit avec un caractère gratuit. Ce caractère gratuit ne disqualifie pas le dédit même s'il n'a pas de contrepartie financière.

DEUXIEME PARTIE : LES CONTRATS PRECEDANT LA VENTE D'IMMEUBLE

Le contrat de vente est formé dès l'échange des consentements et le transfert de propriété est fait des l'échange des consentements. C'est la théorie du Code Civil qui est supplétif. Le contrat de vente est normalement instantané.

Plus la chose est importante plus la vente prend du temps plus il y a des pourparlers des avant contrat.

Quand la vente s'étire dans le temps il faut voir si dans ces contrats préparatoires il y a déjà des éléments de l'accord des parties aux contrats de vente. Y-a-t-il déjà des éléments de l'accord des parties dans l'avant-contrat : 1 consentement, 2 consentements co-consentements...

Il y a différents contrats : des contrats qui organisent la vente ultérieure :

- Accord de négociation les parties s'obligent à négocier accompagné parfois de clause de confidentialité etc.
- Contrat cadre : contrat préparatoire ou il manque le consentement
- Pacte de préférence : contrat qui permet de choisir son acheteur ou son vendeur sans s'engager sur le principe même du contrat.
- Contrat à terme ou vente soumise à conditions suspensives ou résolutoire : Les parties échangent leur consentement mais l'efficacité ou l'exigibilité est gelé à cause de certaines modalités (aménagements contractuels ad vantis ajouté par la volonté des parties)

On avance dans la vente avec des contrats ou les parties ne donne pas leur consentement en même temps : promesse unilatérale de vente et d'achat, le bénéficiaire est engagé au moment ou il lève l'option.

Grosse différence entre le pacte et de la promesse (on est plus proche de la vente car accord sur la chose et sur le prix).

Cet accord est-il durable, suffisant à la formation du contrat et efficace ? S'il est durable ça entraine un effet réel et un effet personnel. Efficacité à l'égard des parties mais aussi à l'égard des tiers c'est l'opposabilité.

L'accord est-il efficace dans le temps, c'est le problème de la révocabilité. Dans certains contrats il est révocable car l'accord d'une partie est révocable. Il est révocable car il a un droit de rétractation soit d'origine légal (SRU et autre) ou conventionnel (clause de dédit).

En contrat préparatoire : le contrat est préparatoire à la vente au bail à plusieurs contrats, il faut savoir quel est le contrat final préparé par ce contrat. Est-ce vraiment un contrat ou est-ce des pourparlers. Quels sont les engagements nés du contrat et à la charge de qui ? Quels sont les éléments importants de la vente à venir définis par ce contrat préparatoire (consentement, prix, chose...).

Attention aux clauses : regarder si les personnes s'engagent ou qualification de clause alors que s'en est une autre.

Chapitre 1 : Les pactes de préférence

Section 1) Analyse du Pacte de préférence

Le pacte de préférence c'est le contrat ou avant contrat qui engendre pour le débiteur du pacte l'obligation de proposer la conclusion d'un contrat ultérieur à l'autre partie acte appelé le prioritaire ou le créancier.

Cette préférence est soit un contrat ou la clause d'un contrat exemple on achète des terres et dans la vente le vendeur réserve la préférence sur la terre voisine s'il le vend.

Il y aussi des préférences d'achat. Si X décide d'acheter il proposera à Y de lui acheter tel bien on trouve ça en commercial ou un commerçant s'engage à s'adresser à un fournisseur en propriété.

Le pacte de préférence est une restriction conventionnelle à la liberté contractuelle et plus à la liberté de choisir son cocontractant.

Dans le pacte de préférence le principe de la vente, le principe de contracter la vente n'est pas arrêté. Quand on conclue se pacte le débiteur n'est pas engagé dans la vente il n'est pas consentie à vendre il consent juste à donner la propriété à quelqu'un d'autre s'il vend. Ce n'est pas un acte de disposition.

Mineur avec pacte de préférence : impossible car il n'a pas la capacité de disposer et donc avoir le pouvoir sur la chose.

On n'a pas besoin pour la validité du pacte d'avoir un prix déterminé ce n'est pas une condition du pacte. Mais un pacte pourrait prévoir un prix

L'objet doit être déterminé ou déterminable dans le pacte de préférence.

Droit patrimonial on fait des actes de gestions correspondant à :

- *Acte de disposition : acte grave entraînant l'entrée ou la sortie dans le patrimoine*
- *Acte de conservation : conserver le patrimoine*
- *Acte d'administration : acte qui fait fructifier son patrimoine*

Deux volontés produisant une obligation donc contrat unilatérale. L'acte est synallagmatique car il y a deux volontés mais le contrat est unilatéral puisqu'il y a une seule obligation. Cette obligation est de ne pas faire : ne pas vendre le bien à un tiers sans en avoir proposé la priorité au prioritaire.

Contrepartie au pacte de préférence : financière ou en nature. Le contrat devient synallagmatique et onéreux.

Si on a une obligation on a un droit personnel, c'est un droit de créance. Le prioritaire n'a pas de droit de créance.

Doit-il être encadré dans un délai : la stipulation d'un délai n'est pas une condition de validité du pacte de préférence. Il peut être conclu en durée déterminé et si la durée est dépassée il prend fin à l'échéance du terme. Sans durée déterminé le pacte est valable et le droit du bénéficiaire est prescrit à partir de 5 ans à partir du moment où le bénéficiaire du pacte a pu mettre son droit en œuvre.

Tous les transferts d'un droit réel immobilier doivent être publié à la conservation des hypothèques.

Le pacte est un contrat qui confère un droit personnel donc pas besoin d'enregistrement.

Section 2) La mise en œuvre du pacte

§1) Avant la décision de vendre

La décision de vendre est faite par le débiteur du pacte. Si le débiteur ne se décide pas il ne se passe rien mais il est tenu à une obligation de ne pas faire et il ne peut pas faire n'importe quoi sur son bien, il ne peut pas compromettre le droit de priorité du bénéficiaire. Il pourrait le compromettre.

Le droit de priorité est la faculté d'avoir la priorité si le débiteur se décide à réaliser l'objet de la préférence, il n'y a presque aucune jurisprudence sur ce sujet. Donc les actes de disposition du bien il ne peut pas disposer sauf vente et proposition mais tous les autres impossibles. Il ne peut pas détruire le bien. Il ne peut pas faire d'acte d'administration qui remette en cause le droit du prioritaire.

Exemple : droit de prioritaire sur une terre et le propriétaire donne un bail rural sur la terre. Donc le bailleur a un droit de préemption légal pareil pour le bail d'habitation.

Si le bien n'est jamais vendu ou est le préjudice ? Il n'existe pas, il existe uniquement au moment où la personne vend.

D'un point de vue juridique, il y a un pacte et un droit rural, le pacte est donc vidé de sa substance puisque le pacte n'a plus objet. Tant que le débiteur ne se décide pas à vendre pas de préjudice. S'il décide de vendre le prioritaire est déchu de sa priorité.

Le droit de préemption prime avec le droit général de préférence (arrêt 1^{er} avril 1992).

Peut-on céder le droit de préférence ? Oui car c'est un droit de créance mais dans certaines formes et exigences **article 1690 du Code Civil** signification au promettant au débiteur cédé. Toutes les créances sont-elles cessibles ? Oui car elles sont intuitu personae. Si on a un droit de préférence constitué au profit d'une personne en particulier on ne peut pas céder.

§2) Le débiteur décide de vendre

A) Exécution du pacte

Le pacte n'est efficace que s'il mentionné la préférence dans la vente. Le débiteur doit informer le prioritaire de son intention de vendre. S'il lui fait les offres il y a les conditions de la vente. Le créancier doit faire une offre au bénéficiaire.

1^{ère} hypothèse : Le prioritaire refuse l'offre. Le promettant retrouve sa liberté de vendre, il peut vendre à quelqu'un d'autre aux mêmes conditions. Si les conditions changent peu importe le sens il doit proposer une offre au bénéficiaire tant que le pacte est valable.

B) Violation du pacte de préférence

Deux hypothèses :

- Violation sans fraude du tiers : la violation s'entend comme le fait pour le débiteur d'avoir vendu au tiers acquéreur. Le débiteur du pacte a une obligation contractuelle de ne pas faire, ce manquement entraîne la mise en jeu de sa responsabilité civile contractuelle. Le tiers acquéreur est de bonne foi quand il ignore l'existence du pacte.
- Violation avec fraude du tiers : pour qu'il y ait fraude il faut prouver que l'acquéreur connaissait l'existence du pacte et l'intention du prioritaire de se prévaloir du pacte c'est-à-dire qu'il a informé le tiers d'acquérir.

Existence de la fraude de manière générale la connaissance du pacte. La fraude dans le pacte est difficile à démontrer.

Conséquences de la fraude :

Avant 2006 : Le bénéficiaire pouvait en cas de fraude obtenir l'annulation du contrat mais en aucun cas la substitution du prioritaire dans les droits du tiers acquéreur dans le contrat de vente. Cette jurisprudence était fondée sur *l'article 1142 du Code Civil* et que cet article dit que les obligations de faire ne peuvent pas faire l'objet d'une exécution forcée. Cet article a été étendu de manière infondée. On ne peut pas forcer à une vente le vendeur. On peut annuler mais pas le forcer à vendre au prioritaire. Idiot car il a déjà pris l'engagement avec le pacte de préférence. Il s'est limité sa liberté de choix de son cocontractant.

Arrêt chambre mixte 26 mai 2006 qui constitue un revirement de jurisprudence : la vente forcée et la substitution d'acquéreur après annulation du contrat en fraude des droits du prioritaire est admise.

Pour obtenir la substitution prouver la fraude et demander la substitution le juge ne peut pas statuer *ultrapétita*.

Les parties peuvent renoncer à demander la substitution.

31 janvier 2007, 14 février 2007 et 2009 documents 5, 6 et 7.

Document 5 : La preuve de la connaissance par le tiers de la volonté de se prévaloir du pacte n'a pas été rapportée donc la substitution n'a pas été possible.

Pacte de préférence en société entre les associés. Pactes statutaires ou extrastatutaire, ces clauses obligent le vendeur à proposer la vente en priorité aux signataires du pacte. Contrôle des mutations internes du capital. On rompt l'égalité entre les actionnaires. Clause valable quand elles sont dans un acte extrastatutaire.

Cass. Civ. 3^{ème}, 15 janvier 2003 :

Pacte de préférence clause dans une promesse synallagmatique. Question de savoir si c'est une condition potestative. La CA répond qu'étant donné qu'il n'y a pas de limite dans le temps mais qu'en plus il n'y a pas de prix donc c'est une condition purement potestative. Donc la CA sous-entendu qu'il faut un prix et une durée pour que le pacte soit valide. La Cour de cassation casse au moyen de *l'article 1174* définissant la condition potestative donc que le prix et le délai ne sont pas des conditions de validité du pacte de préférence donc valide.

Cass. Civ. 3^{ème}, 29 janvier 2003

Visa de *l'article 1134 du Code Civil* c'est-à-dire les conventions légalement contractées ont la force obligatoire des contrats. 7 ans plus tard et dans un marché fluctuant. La Cour de cassation dit que le contrat est respecté et que 7 ans après on ne change pas donc le pacte est respecté. Motivation de la Cour de cassation : elle refuse de prendre en considération du marché pour forcer le contrat, elle refuse l'imprévision. La Cour de cassation fait une lecture stricte du nominalisme monétaire elle refuse de faire produire à l'évolution du contexte le contrat.

Si le prioritaire veut se prémunir il faut préciser dans le pacte de préférence que le débiteur est tenu de réitérer son offre au bénéficiaire quand il manifeste une nouvelle intention de vendre aux mêmes conditions après un délai déterminé par les parties.

Cass. Civ. 3^{ème}, 1^{er} avril 1992

Le débiteur du pacte ne peut pas compromettre par des actes d'administration et de disposition les droits du prioritaire.

Cass. Mixte, 26 mai 2006

Oui pour l'annulation et la substitution si on ramène la fraude du tiers acquéreur qui est la connaissance du pacte et la connaissance du bénéficiaire de s'en prévaloir au moment où il contracte. Cet arrêt permet la substitution dans les pactes de préférence

Cass. Civ. 3^{ème}, 31 janvier 2007

Important, reprise de la jurisprudence. Bien qu'on reprenne la substitution il faut ramener les deux éléments constitutifs de la fraude c'est-à-dire les deux connaissances. En l'espèce la 2^{ème} condition de connaissance n'est pas réunie donc on ne peut pas conclure à la substitution le bénéficiaire ne peut obtenir que des DI.

Cass. Civ. 3^{ème}, 14 février 2007

Attendu identique à 2006 mais la Cour de cassation retient des constatations de la CA qu'il y a mauvaise foi et que la preuve de la connaissance est rapportée donc substitution.

Cass. Civ. 3^{ème}, 25 mars 2009 :

Arrêt intéressant car il met le pacte et une PSV. Acte de donation-partage en 1992. Sur cet immeuble il y a un pacte de préférence. Mme X fait une PSV sur l'immeuble avec Y. Le 29 septembre l'acte authentique est signé réitération de la promesse de vente. Mme Z demande la substitution dans les droits de l'acquéreur. La CA fait droit à la demande et estime que le tiers acquéreur Y connaissait l'existence du pacte et l'intention de Z de se prévaloir du pacte. Donc pour la CA la mauvaise foi existe le 29 septembre au moment de la réitération du compromis. La Cour de cassation censure car la mauvaise foi doit s'apprécier au moment de la vente au tiers acquéreur. Donc la Cour de cassation estime que la PSV conclue le 30 avril 2003 vaut vente donc que la mauvaise foi du tiers acquéreur doit s'apprécier au moment de la PSV valant vente. Donc la réitération n'est pas un élément constitutif de la vente. Il faut voir donc quand est-ce qu'il y a vente. Cet arrêt mêle le pacte et la jurisprudence des avant-contrats et le moment exact de la vente.

Cass. Civ. 23 septembre 2009

Arrêt récent et on utilise le pacte de préférence subtilement. Une commune vend des lots à des prix bas mais elle ne veut pas que les gens revendent et fassent une plus-value c'est du logement à bas coût. Pour éviter la revente spéculative elle utilise le pacte de préférence et stipule dans le contrat de vente une clause de préférence dans laquelle l'acquéreur proposera la revente des lots en priorité à la commune pendant 20 ans et à un prix prédéterminé. Délai mais aussi un prix donc moyen anti-spéculatif.

Les acquéreurs affirment que la clause est contraire au droit de propriété. Dans la motivation de la Cour de cassation elle retient qu'il n'y a pas d'atteinte au droit de propriété puisque la prédétermination du prix joue pendant 20 ans donc durée limitée et que la restriction à la libre disposition du bien est faite en raison d'un intérêt légitime.

Double limitation : celle du cocontractant et du prix. Il manque pour la vente le consentement des deux parties et des acquéreurs.

On est proche d'une PUV car objet et prix mais pas du tout car pas de consentement du vendeur.

Clause d'inaliénabilité sont justifiées si limitée et justifiée.

Différence entre ce pacte et la clause d'inaliénabilité. Avec la clause on ne peut pas vendre alors qu'avec le pacte on peut vendre sans fixer le cocontractant et le prix.

Au nom de la liberté contractuelle les parties restreignent leur droit de propriété. C'est parce qu'elles sont libres qu'elles signent ce contrat. Il ne faudrait pas faire de condition abusive ce qui serait illégal.

Différence pacte et le pacte réméré :

- Pacte réméré : pacte par lequel le vendeur vend mais se réserve la faculté discrétionnaire de racheter ce bien pendant un délai en général 5 ans.
- Dans le pacte de préférence celui qui achète l'immeuble est tenu de proposer la vente au cas où il revend à la commune.

Cas pratique :

Résolution Cas Pratique :

7 novembre 1998 : acte de partage d'immeuble ruraux entre les trois frères avec une clause de préférence de vendre ou de bail et une clause prévoyant une servitude de passage.

23 septembre 1999 : décès avec seule héritière

2008 : intention de vente de Louis et notification au frère Albert.

2 mars 2008 : vente après refus d'Albert de se prévaloir.

Définir la clause de préférence dans le cas

Stipulée à la charge et au profit des trois frères ils sont prioritaires et bénéficiaire de la préférence. Cette préférence n'est pas enfermée dans un délai ni d'un prix.

Prétention de Marielle : la vente est conclue en fraude car elle s'estime bénéficiaire du droit de préférence en qualité d'héritière de son père Clément qui lui-même était bénéficiaire de la priorité. Donc estimant qu'elle en est bénéficiaire elle aurait dû être notifiée par Louis.

Raisonnement de Marielle bien fondé ? Est-elle bénéficiaire du droit de préférence contenu dans le contrat signé par son père défunt. Oui on a-t-elle recueilli ce droit de préférence.

Le droit de préférence est un droit patrimonial, personnel de créance qui est transmissible. Les héritiers recueillent le patrimoine du décujus aussi bien les créances que les dettes.

Peut-elle pour autant prétendre à cette préférence. Un droit de créance est par principe cessible. L'exception c'est quand ce droit de préférence a un caractère intuitu personae. En l'espèce la clause de préférence a-t-elle ce caractère d'intuitu personae.

A aucun moment ça n'apparaît clairement et explicitement que cette clause a un caractère intuitu personae.

On regarde donc le contrat et les circonstances permettant de dire si cette clause a un caractère intuitu personae ou non.

Appréciation souveraine du juge qui décidera s'il y a le caractère intuitu personae. Les clauses sont un moyen d'interprétation.

La première clause précise les copartageants et la seconde prévoit tout le monde. La première ferait donc un droit uniquement au copartageant cette convention serait donc intuitu personae et que Marielle ne peut pas prétendre au bénéfice de cette clause.

Sans la seconde clause on peut penser qu'elle reçoit ce droit par succession.

Chapitre 2 : Les promesses

La doctrine plaçait dans les avant contrat le pacte de préférence et les promesses (promesse unilatérale de vente ou PSV). Les promesses peuvent être des avant contrat d'un autre contrat que le contrat de vente (bail) mais c'est à l'occasion des promesses de vente afférentes à des immeubles que la jurisprudence est la plus fournie.

Section 1) La promesse unilatérale

A) Définition du contrat de promesse unilatérale

La promesse c'est le contrat par lequel un promettant s'engage à conclure un contrat de vente à des conditions définies (chose et prix) à l'égard du bénéficiaire de la promesse. Le bénéficiaire quant à lui reste libre ou non de s'engager dans le contrat de vente il a donc un droit d'option.

La promesse est un contrat accord de volonté qui fait naître une ou plusieurs obligations. La promesse unilatérale de vente ou d'achat fait naître au moins une obligation à la charge du promettant qui est de maintenir l'offre de vendre de ne pas vendre à autrui. Deux obligations de faire et de ne pas faire. Le consentement du promettant est double, il est l'expression d'une volonté d'un contrat de promesse et de vente. On superpose au sein d'un même engagement des obligations de faire un consentement au contrat de vente futur.

S'il est synallagmatique le bénéficiaire sera engagé par des obligations. En général en matière de vente s'engage à verser une indemnité d'immobilisation. On a un avant contrat synallagmatique à titre onéreux.

Cette indemnité est la contrepartie financière à l'immobilisation du bien par le promettant. Si le bénéficiaire ne lève pas l'option quid de l'indemnité d'immobilisation elle est acquise et gardée par promettant. S'il y a vente l'indemnité s'impute sur le prix de vente. La promesse reste unilatérale alors que le contrat peut être synallagmatique. Pourquoi la promesse reste unilatérale ou synallagmatique ? Dans une promesse unilatérale il y a un seul consentement au contrat futur dans une promesse synallagmatique il y a les deux consentements au contrat futur. Le caractère unilatérale d'une promesse fait qu'uniquement le promettant est engagé au regard du contrat futur.

L'acceptation de la promesse signifie que le bénéficiaire a consenti au contrat de promesse, l'offre de promesse a rencontrée l'acceptation.

La promesse unilatérale est de vente ou d'achat. Le bénéficiaire lève l'option est ainsi il consent à acheter le bien.

La promesse unilatérale d'achat le promettant s'engage à acheter et le bénéficiaire s'engage à vendre au promettant.

Donc promesse unilatérale de vente ou d'achat mais une seule personne est engagé dans les termes du contrat. Soit en acquéreur soit en vendeur les termes doivent être déterminés. Le consentement est donné sur la chose et sur le prix (sur le bail ça serait les éléments essentiels du contrat de bail).

Normalement si la promesse est un contrat ou deux volontés se rencontre pour faire une obligation. La promesse est distincte de l'offre car dans celle-ci il y a une seule volonté donc engagement unilatérale. Donc différence offre promesse : on est engagé dans un contrat donc on a accepté cet avant-contrat.

A partir du moment où on a un contrat et deux volontés, dans la promesse le promettant ne peut pas se rétracter, les termes du contrat prennent lieu de loi.

La promesse unilatérale est différente de la synallagmatique car dans celle la les deux parties se sont engagées au regard du contrat futur. Dans la promesse synallagmatique il n'y a pas de droit d'option. Le bénéficiaire a déjà donné son consentement.

La vente à l'agréege et à la dégustation. On achète la vente que quand on a pu l'expérimenter. La vente à l'essai et sous conditions suspensive que le test ait été concluant. Le vin, l'huile et des fromages. L'usage est la dégustation avant achat. Il n'y a point vente tant que le vendeur ne les a pas goûtés ou agréés.

Ce sont des promesses unilatérales de vente et le bénéficiaire a un droit d'option qui est fonction de ce qu'il pense du produit. C'est une option discrétionnaire.

La vente a l'essai c'est la vente sous condition suspensive d'un effet concluant c'est complètement discrétionnaire.

La vente à la dégustation est une promesse unilatérale de vente et lève l'option si le produit est à son gout.

B) La formation de la promesse unilatérale

Pour former une promesse unilatérale il y a des éléments essentiels et facultatifs

1) Eléments essentiels

- Capacité du promettant
- La chose le prix et le consentement du promettant sur la chose et le prix
- Pouvoir sur la chose : a-t-il un pouvoir de consentir sur la chose au jour de la promesse. Il ne doit pas acquérir la chose entre la promesse et le moment ou la chose est levée.

Contrat sur une chose future mais ou elle envisage le risque de non survenance. A l'évidence les parties s'engage sur un objet qui peut exister ou pas ou à moitié le contrat est aléatoire et on explique que la cause des parties c'est l'aléa.

On retrouve les éléments essentiels sur la chose et le prix. Dans le pacte de préférence il fallait la chose mais presque jamais le prix.

La capacité des contractants, la promettant doit avoir la capacité de vendre au jour de la promesse. Donc si on est dans le cas d'un incapable ou mineur devenu majeur après la promesse il faut que les choses soient régulièrement faite. Car acte de disposition donc accord du juge des tutelles.

Le bénéficiaire doit avoir la capacité de contracter mais il n'a pas à avoir une capacité à acheter. L'acquisition est un acte de disposition donc elle sera regardée au jour de la levée d'option elle sera donc dans les liens il faudra avoir la capacité d'exercice. Mineur non représenté ne pas signer une promesse de vente.

Pouvoir sur la chose : promesse unilatérale de vente le promettant doit avoir le pouvoir de disposer de la chose au moment de la promesse. Dans une promesse unilatérale d'achat le bénéficiaire doit avoir le pouvoir sur la chose au moment de la levée d'option.

Condition de forme **article 1589-2 du Code Civil**. La **validité** de la promesse unilatérale de vente de vente d'immeuble est soumise à la formalité de l'enregistrement de 10 jours à compter de son acceptation donc de la conclusion de la promesse. Condition Ad validitatem sinon nullité absolue. Cette formalité ne concerne que les promesses unilatérales de vente avec comme intérêt de la disposition d'éviter qu'une partie du prix soit dissimulée dans la promesse et n'échappe à l'impôt.

Le contrat de promesse unilatérale de vente d'immeuble devient un contrat solennel. Problème d'opposabilité au tiers donc en cas de double promesse on sera prioritaire.

Publicité foncière : acte constant le transfère de droit réels immobiliers

On parle de promesse unilatérale de vente afférente aux immeubles, des cessions de promesses, mais en aucun cas c'est applicable aux promesses synallagmatiques, au contrat préliminaire de vente à construire aux promesses unilatérales d'achat. En revanche la jurisprudence l'applique aux promesses unilatérales de vente avec faculté de substitution et à la promesse unilatérale de vente conditionnelle.

2) Eléments facultatifs

Indemnité d'immobilisation prévue par les parties. Contrat synallagmatique et à titre onéreux. Soit l'indemnité est versée et auquel cas conservée soit elle est versée si le bénéficiaire ne lève pas l'option. La Cour de cassation dit que l'indemnité est le prix de l'option.

Il faut distinguer cette indemnité des autres clauses. Pourquoi ce n'est pas une clause pénale car il n'y a pas de ne pas exécuter une obligation mais simplement d'exercer une faculté qui a un prix.

Le bénéficiaire n'a rien inexécuté c'est un problème de contrepartie à une faculté qui exerce.

La clause de dédit c'est la contrepartie financière à la faculté de se rétracter d'un engagement. Le bénéficiaire n'est pas dans la position de se rétracté car il n'est pas engagé.

L'indemnité d'immobilisation correspond à un pourcentage du prix de vente. La jurisprudence a admis que quand elle est très lourde eu égard au pourcentage du prix et du délai d'immobilisation, la jurisprudence estime que quand elle est lourde ça permet de disqualifier la promesse et de faire de la promesse unilatérale une promesse synallagmatique. Raisonement de la Cour de cassation : en versant une indemnité lourde le bénéficiaire de la promesse est économiquement tenu engagée, il révèle sa volonté de s'engager dans le contrat futur. La promesse est donc synallagmatique.

Les parties peuvent prévoir la durée du délai d'option, il n'est pas un élément essentiel. Ils peuvent prévoir un terme extinctif du délai d'option (délai de deux mois à compter de la conclusion de la promesse) la promesse est caduque et le promettant n'est plus engagé, il retrouve sa liberté pour s'engager. Si aucun terme extinctif d'option n'est prévu on va l'apprécier et rechercher l'intention des parties un délai peut être exprimé implicitement. Le promettant mettra en demeure le débiteur d'opter dans un délai raisonnable.

Si pas de mise en demeure, pas de délai implicite explicite on doit attendre la présomption du droit d'option du bénéficiaire, le droit s'éteint par prescription qui est de 5 ans.

Mode d'extinction les plus souvent : paiement, confusion, remise de dette, compensation.

Stipulation d'un terme suspensif d'option. Avant l'arrivée du terme le bénéficiaire ne peut pas exercer son option.

Promesse unilatérale de vente assortie d'une condition suspensive : avant l'arrivée de ce terme le bénéficiaire ne peut pas exercer son option (prêt, décès du promettant, autorisation administrative...)

Promesse unilatérale de vente sous condition donc si la condition défaille : la promesse est caduque promettant plus engagé bénéficiaire récupère l'indemnité.

Si la condition se réalise la promesse devient efficace le bénéficiaire peut lever ou non l'option le promettant est engagé doublement, l'indemnité est déposé. S'il lève l'option indemnité s'impute sur le prix s'il ne lève pas l'indemnité est versée.

C) L'exécution de la promesse

1) Avant la levée d'option

Avant le bénéficiaire n'as pas levé l'option il est titulaire d'un droit d'option. C'est un droit subjectif patrimonial personnel, c'est un droit de créance.

Ce droit d'option peut-il bénéficier à un bénéficiaire substitué, oui la promesse peut prévoir une clause stipulant une faculté de substitution en l'absence d'institute personae.

La jurisprudence estime que ce n'est pas une cession de créance car le bénéficiaire recueille la faculté d'option mais également l'indemnité d'immobilisation.

Ce n'est pas une cession de contrat car le premier bénéficiaire conserve la possibilité de levée l'option en cas de désistement du bénéficiaire substitué c'est pourquoi certaine doctrine dise que c'est un droit potestatif qui ne correspond pas une cession de créance.

Limite à la faculté de substitution : la loi Sapin document 6. La vente ne se formera jamais à partir de ce contrat de promesse unilatérale de vente. La promesse devient caduque.

2) Après la levée d'option

Signification : manifestation du consentement du bénéficiaire à la vente capacité d'acquérir. Quand l'option est levée le bénéficiaire consent la vente est formé. Date de conclusion du contrat de vente date de levée d'option. Tout ce qui doit être apprécié au moment de la vente est fait à la levée d'option.

La vente est conclue mais elle ne va pas produire tout ces effets. Les parties peuvent prévoir que le transfert de propriété sera différé jusqu'au complet paiement du prix et rédaction de l'acte authentique.

D) L'inexécution de la promesse

1) Le promettant révoque son engagement

La promesse est inexécutée quand le promettant ne respecte pas son obligation. Il n'exécute pas son obligation de maintenir l'offre de vente au bénéficiaire. Il révoque son engagement ou il vend à une tierce personne.

Quand il révoque il ne respecte pas son obligation de faire ou quand il vend a quelqu'un d'autre il ne respecte pas son obligation de ne pas faire c'est-à-dire de ne pas vendre à quelqu'un d'autre.

La rétractation de la promesse. C'est-à-dire que le promettant se rétracte la promesse révoque son engagement avant la levée d'option et pendant que la promesse est efficace sinon elle est caduque donc on ne peut pas la révoquer.

Une volonté va révoquer l'accord de deux parties.

La jurisprudence ne l'entend pas comme ça elle estime que le promettant est tenu d'une obligation de faire et peut révoquer tant que l'option n'est pas levée. Comme il y a une obligation de faire exécution forcée n'est pas possible et que l'inexécution se résout par des dommages et intérêts. Ce préjudice ouvre un droit a réparation dans le patrimoine du bénéficiaire. Le juge allouera des DI pour réparer le préjudice causé au bénéficiaire. On met en œuvre les éléments de la responsabilité contractuelle puisqu'on a une promesse.

Cette jurisprudence est maintenue par la Cour de cassation elle fait du consentement un consentement rétractable sans dédit. La Cour de cassation donne la possibilité de se dégager. Quand un consentement est dans un contrat le consentement est fondu dans le contrat donc la Cour de cassation permet de reprendre le consentement. Violation de la loi contractuelle qu'une inexécution contractuelle.

On ne voit pas à quoi servent les promesses unilatérales de vente et la différence avec une offre de vente.

2) Le promettant conclue la vente avec un tiers

Le bénéficiaire n'a pas de droit sur la chose. Son droit est opposable au tiers mais pas de manière réelle. Le droit du bénéficiaire est opposable au tiers de mauvaise foi. Pas de publicité obligatoire pour ces contrats.

Quand on un acte publié il y a présomption irréfragable de connaissance aux tiers.

a) Le tiers de bonne foi

Il ignore la promesse, il acquiert légitimement. Il ne peut pas être complice d'un contrat qui n'existait pas. Il sera propriétaire et le bénéficiaire aura un recours contre le promettant sur responsabilité contractuelle pour manquement à l'obligation de ne pas faire.

Il percevra des DI pour manquement à l'obligation de ne pas faire

b) Le tiers de mauvaise foi

Le droit du bénéficiaire lui est opposable. Il connaissait la promesse de vente. Dans ce cas le tiers est complice du promettant dans la violation du contrat de promesse dont il connaissait l'existence. Donc il commet une faute. La responsabilité du promettant est engagée la responsabilité délictuelle est engagée pour complicité de violation de la promesse. Mais on ne peut pas réparer deux fois le même préjudice donc la responsabilité contractuelle du promettant vise à réparer le préjudice une première fois mais s'il met en jeu la responsabilité délictuelle du tiers il demande la réparation d'un préjudice qui n'est pas réparé par le promettant. Donc on ne permet pas l'enrichissement.

Le bénéficiaire peut obtenir une réparation en nature et le bénéficiaire va agir pour se faire déclarer inopposable la vente conclue avec le tiers de façon à permettre qu'il lève l'option et qu'il devienne acquéreur. Ce jugement en déclaration d'inopposabilité fait que la vente n'existe pas donc il peut lever l'option.

Documents Fiche 5

Document 2 :

Promesse unilatérale de vente entre X et Y portant sur la NP d'un immeuble. Délai d'option de 4 mois après le décès de l'usufruitière. Délai suspensif. L'usufruit il bénéficie à la maman du promettant. Le promettant décède le 25 mai 2004, la veuve du promettant assigne le bénéficiaire en nullité de la promesse. Le 2 janvier 2006 l'usufruitière décède et le bénéficiaire lève l'option le 7 mai 2006. Il y a une demande reconventionnelle du bénéficiaire en exécution forcée de la vente en PP de l'immeuble.

La CA sur la demande d'exécution forcée déboute le bénéficiaire de la vente de la PP car la promesse portait sur la NP. La Cour de cassation casse l'arrêt car estime que la promesse unilatérale de vente portant sur la NP a pour objet la PP en cas d'extinction de l'usufruit.

On a une promesse unilatérale de vente portant sur la NP. Usufruit droit réel et viager s'éteignant au décès de l'usufruitier. La PP se recompose sur la tête du NP. L'usufruitier occupe l'immeuble administre et gère l'immeuble et le nue propriétaire a vocation à récupérer la PP. Promesse unilatérale de vente sur la NP l'usufruitière décède donc ça devient de la PP.

Document 3 : 15 décembre 1993 :

Arrêt qui pose la jurisprudence bizarre sur les promesses. Promesse mais rétractation avant la levée de l'option. Pas de formation du contrat. Assimilation de la promesse à une offre par la Cour de cassation. La promesse unilatérale de vente est un contrat créant une obligation. Donc quand la personne signe une promesse unilatérale de vente le promettant est engagé dans les liens de la promesse dans une obligation de faire et pas faire mais aussi à un contrat dont la formation définitive ne dépend plus de lui. La Cour de cassation permet de revenir sur un contrat de manière unilatérale donc contraire à 1134. Donc quelle est la différence entre offre et promesse unilatérale de vente ? Est-ce que l'offre peut créer une volonté sans recevoir la volonté d'une autre personne. On permet la rétractation non abusive mais le retrait abusif peut entraîner la responsabilité délictuelle. Deux volontés pour le contrat deux volontés pour le défaire. Problème c'est que la Cour de cassation anéanti la force obligatoire du contrat de promesse et elle dit que l'obligation du promettant a une obligation de faire sans exécution forcée. Confusion entre l'obligation de maintien de l'engagement et le contrat de vente.

Document 4 : 25 mars 2009 :

La Cour de cassation accède à la demande de la SAFER sur le fondement. Les vendeurs qui souhaitent se rétracter doivent mettre en demeure le bénéficiaire. Mise en demeure quand pas de délai d'option prévue au contrat. La CA précise que les promettant devaient mettre en demeure les bénéficiaires de pouvoir lever l'option. La Cour de cassation censure et reproche aux juges du fonds de ne pas avoir recherché si la rétraction des promettant avait été notifiée à la SAFER. On est sur un cas différent rétractation avant levée mais elle fait droit à la demande mais n'a pas changé sa jurisprudence.

Document 5 :

Société consent à une promesse unilatérale de vente. Cette promesse est assortie d'un délai avec une prorogation automatique et assortie de deux conditions suspensives. Cette promesse est conventionnellement prorogée et le promettant refuse de signer l'acte authentique de vente. La Cour de cassation dans son motif (important) précise que les parties peuvent contractuellement prévoir que le défaut d'exécution de l'engagement du promettant peut conduire à l'exécution forcée à la constatation judiciaire de la vente. Mais la Cour de cassation précise que les termes prévoyant l'exécution forcée doivent être claires et que lorsque les parties stipulent une promesse ferme et définitive ça ne permet pas d'en déduire qu'elles ont souhaité l'exécution forcée de la promesse unilatérale.

Dans cet arrêt ce qui est important c'est que la Cour de cassation vient admettre la clause prévoyant au sein du contrat de promesse l'exécution forcée de la promesse. Les contractants par une clause du contrat viennent dire que le contrat a force obligatoire. C'est une clause du contrat qui aménage les conséquences de la violation d'un contrat et qui précise les conséquences de la force obligatoire du contrat mais on a déjà **1134**. Donc la liberté contractuelle supplée une faille de la jurisprudence puisque les contractants sont obligés de prévoir l'exécution forcée. Normalement la jurisprudence devrait appliquer l'exécution forcée. Ce contrat tient compte de la faiblesse de la jurisprudence concernant les promesses et vient dire le droit qui devrait être appliqué. Ce qui se passe c'est que ce que **1134** devrait posée c'est-à-dire la force obligatoire du contrat on ne l'a plus donc on a des promesses unilatérale de vente variable dans leurs effets. Certaines ne pourront pas aboutir et d'autres qui pourront car on aura une clause bien rédigée et celle disqualifiée en promesse synallagmatique de vente qui vaudront vente donc bien examiner les clauses.

Arrêt de principe car possibilité de donner une efficacité à ces clauses.

Section 2) La promesse synallagmatique (compromis de vente)

C'est aussi un contrat préparatoire à la vente. Pourquoi est-ce distinct de la promesse unilatérale de vente ? Dans la PS les deux parties s'engagent pour le contrat de vente. Le promettant s'engage à vendre et le bénéficiaire s'engage à acheter aux mêmes conditions.

Dans la PS normalement ont a déjà les deux consentements à la vente qui s'échangent. Les deux parties sont engagées au regard du futur contrat.

Le contrat créé des droits et obligations et se transmet aux héritiers ou à des tiers substitués. Proximité de cette PS avec le contrat de vente définitif et d'ailleurs **1589 du Code Civil** le rappelle la promesse de vente vaut vente en cas d'accord réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix : définition du contrat de vente. Au regard de l'article pas trop de différence entre PS et vente. On a les éléments essentiels à la vente qui doivent être présent au moment de la conclusion de la PS et s'il y a une somme versée elle est considérée comme un acompte qui est une partie du prix.

Quel est l'intérêt de la PS ? Aménagement des effets du contrat. Ils peuvent aménager l'effet translatif ou l'effet personnel (délivrance prix...). La promesse de vente peut ne pas valoir vente et car cet article est supplétif donc on peut en faire ce qu'on veut on peut même dire qu'une promesse de vente ne vaut pas vente. Donc les praticiens s'y précipitent car on peut faire une promesse de vente qui ne vaut pas vente donc liberté par rapport au contrat de vente.

La PS va pouvoir aménager le contrat de vente dans ces effets dans ces conditions dans sa remise en cause. On va suspendre le transfert de propriété par exemple et donc on ne peut pas utiliser le contrat de vente car c'est une coquille vide donc on ne peut pas appeler un contrat de vente quand on le vide sa substance. On a une promesse de vente qui peut ne pas valoir vente donc autant l'utiliser pour aménager les effets.

Article supplétif permettant une grande liberté donc possibilité d'avoir une promesse qui vaut vente à terme sous conditions et parfois qui ne vaut pas vente.

§1) La PS de vente ne vaut pas vente

Article 1589 du Code Civil est écarté par les parties possible car supplétif donc soit on a un article dit que la promesse ne vaut pas vente. Donc avant contrat n'est pas une vente soit il faut déduire de ce que les parties attachent à la réitération de l'acte, des consentements devant Notaire.

Il faut que l'intention des parties de faire de la réitération du compromis par acte notarié un élément de leur consentement soit clair d'où l'importance de l'analyse des clauses donc si on arrive à déterminer que la réitération des parties est une condition de validité du contrat ça veut dire que la vente ne se forme plus uniquement avec les deux consentements réciproques sur la chose et sur le prix il faut la réitération des consentement devant Notaire. Donc la vente est solennelle car l'échange des consentements ne suffit pas il faut la réalisation d'une condition de forme pour la validité du contrat.

Quand la PS ne vaut pas vente et que la réitération est un élément de forme essentiel à la formation du contrat ce contrat devient solennel et que la volonté des parties a solennisé la vente donc ce n'est pas une vente conditionnelle ou sous condition. L'élément de forme peut être l'autorisation d'une autorisation que ca devienne des conditions de validité auquel cas ou a une PS de vente qui ne vaut pas vente.

Si une partie ne réitère pas la vente le contrat de vente n'est pas formée. Si des sanctions sont prévues alors les appliquer. Engagement est une condition du contrat obligation de réitérer pour conclure définitivement le contrat de vente. Cette obligation n'a pas été respectée. Donc il n'y a pas de contrat de vente il est caduque mais un avant contrat fait naître une obligation qui peut justifier un engagement de la responsabilité de celui qui n'a pas exécuté son obligation qui refuse de l'exécuter. On est dans la rupture d'un processus de négociation. Donc ca peut créer un préjudice de nature à engager la responsabilité contractuelle sur la promesse. En aucun cas le juge fera droit à une exécution forcée de la vente car s'il n'y a pas vente pas d'exécution d'un contrat qui n'existe pas donc on ne peut pas forcer son exécution. La seule chose qui lie les parties c'est le contrat de PS qui ne vaut pas vente. Si rien n'est prévu la personne pourra demander réparation du préjudice car la PS crée une obligation de réitérer.

Prévoir une clause pénale : en cas de refus de réitérer les consentements devant Notaire au fin de formation de l'acte de vente, la partie devra s'acquitter d'une pénalité d'une somme forfaitaire de X€.

Si on passe un contrat de promesse ayant pour objet un contrat solennel comme une donation (rédaction par acte authentique). La PS de contrat solennel doit respecter la solennité. C'est-à-dire que si on rédige une promesse de donation si on le fait sous seing privée elle est nulle.

§2) La PS vaut vente amputée de ces effets

Les parties vont se servir de l'avant contrat pour modifier les effets et/ou l'exécution du contrat de vente. Donc on a bien une vente mais particulière car amputée de certains effets. Effet réel : transfert de propriété subordonné à la réitération devant Notaire.

Principe de l'article 1583 du Code Civil : consensus le transfert de propriété se fait automatiquement du fait de l'échange des consentements. Article supplétif donc possible d'y déroger.

Les parties se servent de la PS pour dire qu'on a une vente mais transfert différé à la réitération. On peut avoir aussi une PS de vente valant vente mais dans laquelle le paiement du prix est différé au moment de la réitération devant Notaire réitération vaut comme un terme suspensif soit de l'effet translatif ou de l'effet personnel la du paiement du prix. Seule l'exigibilité de certains effets sont retardés à la réitération.

Le terme peut affecter le transfert de propriété le paiement du prix, l'obligation de délivrance.

En cas de refus de réitération : On a déjà un contrat de vente. On a une vente formée donc plus un projet de vente non obligatoire. Le refus de signer la vente est-il licite ? Oui s'il est prévu contractuellement. C'est la clause de dédit.

Si pas de clause de dédit dans le contrat la vente existe et produit ces effets et donc la on peut prévoir une mesure d'exécution forcée et le refus de signer des parties peut être surmonté par un jugement tenant lieu d'acte authentique mais aussi on a un contrat valablement formé donc on peut demander avec 1184 du Code Civil la résolution judiciaire et éventuellement demande DI. Ces derniers sont la conséquence de la responsabilité venant réparer ce que la résolution ne répare pas. Il faut prouver un préjudice qui n'est pas réparé par la résolution.

§3) La possibilité de remettre en cause la vente

Cette remise en cause de la vente de la PS de vente peut être le fait d'une condition suspensive. Condition de financement, obtention de la délivrance du permis de construire donc on a une PS qui vaut vente entre parenthèse puisque l'efficacité est conditionnée à la réalisation qui au jour de la réalisation de la promesse est incertain.

PS qui vaut vente sous conditions au moment de la réalisation de la condition la promesse est réalisée et donc la vente aussi au jour de la promesse. Sauf volonté des parties : la vente serait réputée conclue au moment de la réalisation de la condition.

Jeu de la condition est rétroactif mais pourquoi prévoir la rétroactivité : pour des raisons fiscales capacité. Mais ce n'est pas une règle impérative.

La condition ne se réalise pas le contrat de PS est caduque. Cette remise en cause de la vente peut être le fait d'une faculté de repentir de rétractation donc une faculté de dédit. Donc on peut imaginer une PS de vente incluant une faculté de repentir pendant un certain délai. Donc la partie bénéficiant de ce repentir pourra déposer

un dédit auprès du vendeur ou du Notaire. Donc si la partie exerce cette faculté qui est encadrée dans un délai qui en général a titre onéreux la personne qui se dédit perd la somme.

Il faut regarder l'intention des parties en cas de paiement d'une somme. Pour la qualifier de dédit il faut que la personne soit déjà engagée. Si la somme est un acompte la faculté de repentir n'est pas prévu et c'est déjà une partie du prix payé. On pourrait imaginer qu'une somme est due en cas de non réalisation de la condition suspensive au bénéfice de l'acheteur en cas de non réalisation de la condition suspensive ca serait une clause qui viserait à indemniser l'immobilisation du bien par le temps de l'éventuelle réalisation de la condition.

Différence entre promesse unilatérale de vente et PS de vente est une distinction qui est enrichit par la pratique et la distinction devrait être entre promesse valant vente et promesse ne valant pas vente.

- Promesse ne valant pas vente : PS de vente ne valant pas vente (solennel), PUV avant la levée d'option
- Promesse valant vente : PS de vente valant vente, PUV requalifiée quand indemnité importante, PUV après la levée d'option.

§4) L'inexécution de la PS de vente

La PS de vente peut être inexécutée quand le promettant vend à un tiers. Si PS vaut vente et que le promettant a vendu l'immeuble à un tiers acquéreur. On a un acquéreur avec une PS qui vaut vente et un 2^{ème} en vertu d'un contrat de vente. Ces deux personnes se disent titulaire du même droit réel immobilier. Donc si l'acquéreur a publiée son acquisition et que le 1^{er} acquéreur ne l'a pas fait celui qui a publiée sera préféré.

Si aucun n'a publié on raisonne en droit commun des contrats : le droit le plus ancien donc détenu par le 1^{er} acquéreur par le bénéficiaire de la PS de vente valant vente.

Document 8 :

Epoux promettent de vendre avec dans la promesse une faculté de substitution c'est-à-dire que le bénéfice du contrat de promesse peut être cédé par l'acquéreur à quelqu'un. Cette faculté a joué au profit de la société Forcicia. Donc action des promettants contre la société bénéficiaire et contre les bénéficiaires substitués pour obtenir la nullité de la vente.

La CA fait droit à la demande au motif de défaut de consentement de l'acquéreur. Elle estime qu'il n'y a pas le consentement des tiers substitués à la vente donc sans ce consentement on n'est pas en PS de vente mais en PUV.

Décision de la Cour de cassation : elle casse l'arrêt d'appel et indique que la faculté de substitution ne remet pas en cause le caractère synallagmatique de la promesse. Donc la CA analyse mal la faculté de substitution qui est une cession de contrat. Elle permet à un contractant de prendre la place d'un autre dans la promesse formée.

Cette jurisprudence fait que si le tiers substitué prend la place du bénéficiaire sur un contrat existant le consentement n'est pas remis en cause.

Document 9 :

Faits : PS entre X et Y. Ce dernier demande la réalisation forcée. CA dit que ça ne peut se résoudre qu'en DI. La CA dit que la PS de vente ne vaut pas vente donc la réitération est un élément essentiel à la vente. L'acquéreur n'a qu'une obligation de faire donc les parties dans leur contrat font de la réitération un élément de formation du contrat de vente.

La Cour de cassation reproche de ne pas avoir regardé si les parties font de la réitération un élément essentiel de la vente. La réitération ici c'est un terme suspensif du transfert de propriété. La vente est définitivement formée au moment de la réitération.

Pourquoi la Cour de cassation choisit de statuer ainsi et donc de maintenir une appréciation en faveur d'un terme suspensif

Document 10 :

PS de vente entre Z et E qui prévoit le transfert de propriété avec délai. Mais cette promesse a une condition suspensive de la renonciation du preneur à son droit de préemption. La vente est réalisée le 19 juin 2002 donc après le délai prévu initialement qui était le 25 octobre 2001. La CA estime que la PS est caduque car le délai de réitération de la vente est passé. Donc il faudrait re-purger le droit de préemption.

La Cour de cassation casse l'arrêt en disant qu'il ne peut pas y avoir caducité d'une promesse sans sanction. Donc PS de vente vaut vente et à partir du moment où ça valait vente la réitération n'est pas une condition de formation et de validité et si ca l'était il fallait que les parties indiquent que le défaut de réitération entraîne la caducité du contrat.

Document 11 :

PS de vente sous condition. Problème de considérer quand la condition est défaillie. Purge des droits de préemption. La CA déduit que la condition suspensive de non préemption n'avait pas été réalisée. La Cour de cassation dit que le désistement des preneurs c'est le désistement portant sur la fixation du prix et on ne peut en tirer le renoncement des preneurs au droit d'exercer la préemption. Donc la Cour de cassation dit que la condition n'est pas réalisée. Si elle n'est pas réalisée la PS de vente n'a aucune efficacité.

Désistement au droit d'action on ne peut plus porter ce litige sur la cause devant le tribunal.

Désistement d'instance : c'est sur l'instance en cours on ne renonce pas au droit de litige.

Document 12 :

CA rejette et dit qu'on a deux PU d'achat et de vente devenus caduque car aucune option n'a été levée donc analyse en terme de PU. La Cour de cassation requalifie en PS de vente valant vente car elles portent sur le même objet et qu'elles sont stipulés dans les mêmes termes.

Cas pratique fiche 5.

*UNIVERSITE PARIS DAUPHINE
MASTER II – DROIT NOTARIAL
Année universitaire 2010-11
(A.Morin)*

Droit des contrats privés

Fiche n°5 (suite)

Résoudre les cas pratiques suivants :

I) Le 10 juin 2009, Monsieur Gilbert et Monsieur Rozan ont signé un acte aux termes duquel :

« Monsieur Gilbert s'engage à vendre à Monsieur Rozan une parcelle sise au lieu dit la mare au Diable cadastrée 334C5, ce dernier s'engageant à en verser le prix d'un montant de 50 000 euros. Les parties s'engagent à réitérer leur consentement devant notaire, avant le 10 juin 2010, cette réitération emportant transfert de propriété de la parcelle ».

Les parties n'ont pas réitéré l'acte devant notaire et Monsieur Rozan est venu s'installer sur la parcelle. Monsieur Gilbert souhaite faire expulser Monsieur Rozan ; Monsieur Gilbert vient vous consulter pour avoir votre sentiment sur la question.

II) Monsieur et madame Demolombe, s'engagent à vendre un terrain à une société immobilière le 19 octobre 2008. Le contrat stipule que la société devra verser une somme correspondant à 25% du prix qui restera acquise aux vendeurs si la transaction ne se fait pas dans les deux mois, et qui, dans le cas contraire, s'imputera sur le prix. Il est également stipulé que la société remboursera aux vendeurs les travaux relatifs à la viabilisation du terrain.

Le premier novembre 2008, la société lève l'option.

Le 19 novembre 2008, les époux demandent l'annulation de la promesse en se fondant sur le non respect des formalités d'enregistrement prévues par l'article 1589-2 du Code civil.

Qu'en pensez-vous ?

Cas I :

Faits : 10 juin 2009 acte entre Gilbert et Rozan : s'engage à vendre et l'autre s'engage à payer. Donc PS de vente.

Dans cet acte on a la prévision de l'obligation pour chacune des parties de réitérer son consentement devant Notaire dans un délai de régularisation d'un à compter de la conclusion de l'acte.

Dans l'acte on donne la valeur et les effets de la réitération qui entraîne l'effet réel à savoir le transfert de propriété à la réitération de la

Donc Rozan se comporte comme propriétaire donc pour lui il y a transfert. Pour Gilbert il n'y a pas eu transfert de propriété et il considère être toujours propriétaire.

Cette PS de vente vaut-elle vente ? Y a-t-il eu transfert de propriété ?

- Si la promesse vaut vente : transfert de propriété
- Si elle ne vaut pas vente elle n'a pas d'effet

Comment savoir si elle vaut vente donc se pencher sur la valeur donnée par les parties à la réitération de l'acte devant Notaire. A priori au vu de l'acte cette réitération entraîne transfert de propriété.

Aucun élément du cas aucune circonstance ne permet d'affirmer que les parties ont entendus faire de la réitération un élément constitutif de la formation du contrat de vente.

Dans l'acte les parties ne prévoient pas que la non réitération sera sanctionné par la caducité ou la nullité du contrat de PS. Si tel était le cas, la réitération devant Notaire serait considérée comme une condition de validité de la vente.

La vente en conséquence est formé le terme suspendant l'effet réel est passé donc la vente doit s'exécuter donc M. Gilbert ne peut pas expulser M. Rozan.

Cas II :

Les faits : Le 19 octobre 2008 promesse unilatérale de vente entre les époux à vendre un terrain. Indemnité d'immobilisation de 25% du prix + remboursement des travaux. 1^{er} novembre levée de l'option. 19 novembre les époux demandent l'annulation de la promesse.

Qualification de l'acte en cause : Promesse unilatérale ou non car ce sont les seules sujettes à l'enregistrement. Les époux sont-ils fondés à demander l'annulation de la promesse pour non respect des formalités d'enregistrement au regard de **l'article 1589-2 du Code Civil**.

Le droit : ne sont éligibles à la formalité de **1589-2** uniquement les promesses unilatérales de vente d'immeuble et autre. Ici immeuble.

En l'espèce il convient de qualifier l'acte en cause. On a une promesse de vente sur un immeuble deux obligations à la charge du bénéficiaire : verser l'indemnité et payer les travaux. Contrat de promesse est synallagmatique car engagement réciproque. La promesse est unilatérale de vente est le contrat par lequel le promettant s'engage à l'égard du bénéficiaire à vendre un bien moyennant un prix. En l'espèce, ils s'engagent bien à vendre leur terrain. Il n'y a qu'un engagement par rapport au contrat de vente puisqu'à priori la société immobilière n'est pas engagée à acquérir le terrain.

Cependant le prix de l'immobilisation est extrêmement élevée 25% du prix pour un délai de deux mois. La jurisprudence a déjà analysé ces indemnités d'immobilisation exorbitante comme contraignant le bénéficiaire à acquérir à peine de perdre cette somme exorbitante. De ce fait la jurisprudence a déjà disqualifié la promesse en promesse synallagmatique de vente.

En l'espèce ce raisonnement pourrait être reproduit on pourrait déduire l'intention d'acquérir de la société du montant de cette indemnité.

En conséquence et si les juges retenaient la disqualification en promesse synallagmatique de vente il ne pourrait pas être reproché le non respect de la formalité fiscale puisqu'elle ne s'applique pas aux promesses synallagmatiques de vente.

En conséquence la promesse unilatérale disqualifiée en promesse synallagmatique serait pleinement valable et l'action des époux ne prospérerait pas.

Indemnité élevée donc possibilité de requalifier en promesse synallagmatique

**TROISIEME PARTIE : FINANCEMENT DE LA VENTE IMMOBILIERE : LE CREDIT
IMMOBILIER (cf. Poly)**

Condition de procédure : soumettre le moyen à la contradiction. Réglementation impérative ce sont des dispositions ne pouvant pas être exclus par les parties dès lors que leur contrat entre dans le champ d'application des dispositions impératives du crédit immobilier. Donc savoir ce qui fait partie du champ d'application ou non.

Donc quand on est hors cadre on n'a pas respecté la réglementation mais peut-on demander à y être soumis ? On peut y être soumis sauf si on est dans le champ d'une autre réglementation impérative.

Dans la loi la 1^{ère} chose à faire c'est le champ d'application concernée par cette loi.

Section I) Champ d'application de la réglementation (poly)

On ne peut avoir des crédits à la consommation quand le montant est inférieur ou égale à 21.500€ et la loi Lagarde monte à 75.000€ seuil entre crédit conso et immo.

Document 1 :

Appliquer conventionnellement les dispositions du crédit immobilier à un contrat de crédit qui ne rentre pas dans le champ d'application de la réglementation sur le crédit immobilier.

Document 2 :

Application conventionnelle de la réglementation du crédit immobilier si c'est clairement établi dans le contrat. Volonté claire et sans équivoque évalué par le juge du fond. La Cour de cassation accepte, ce régime est lourd et il y a des sanctions pour le prêteur car pas de réglementation impératives si importante et on est moins contraint. La réglementation du crédit immo est lourde pour le créancier pour le prêteur.

Document 4 :

La Cour de cassation dit clairement que l'inobservation des règles relatives aux mentions de l'offre préalable et l'inobservation des règles de forme relative aux modalités d'envoi de l'offre préalable est sanctionnée par la déchéance du droit aux intérêts. Mais la méconnaissance du délai de 10 jours est sanctionnée par une nullité relative.

L312-33 du Code de la consommation dit qu'en outre que le prêteur peut être sanctionné par la déchéance mais le cas du délai de 10 jours n'est pas posé.

Un arrêt du 27 janvier 2009 très simple vient préciser quand la condition suspensive d'obtention d'un prêt est réalisée. La Cour de cassation dit qu'il faut l'obtention d'une offre de prêt conforme dans l'acte principal mais elle précise que cette offre doit être écrite sinon on a du mal à faire la preuve de la condition suspensive.

Document 5 :

Quand peut-on dire que la condition suspensive d'obtention d'un prêt est réalisée ? Dès la présentation par un organisme de crédit d'une offre régulière correspondant aux caractéristiques de financement prévue dans l'acte principal.

Cas pratique : Voir fiche.

Résoudre le cas pratique suivant :

Monsieur et Madame Pothier, souhaitent acquérir une maison pour leur logement personnel dans le Finistère. La promesse unilatérale de vente est conclue sous la condition suspensive de l'obtention du crédit destiné à financer l'acquisition immobilière. Une indemnité d'immobilisation est versée par les acquéreurs aux vendeurs.

Ces derniers, il y a une semaine se sont laissés convaincre par leur neveu qui leur a démontré méthodiquement que l'humidité inhérente au climat breton n'était pas propice à la santé de Madame Pothier.

C'est donc naturellement que les époux Pothier refusent d'effectuer les démarches auprès des banques en vue d'obtenir une offre de prêt et ne lève pas l'option.

Qu'en pensez-vous ?

On est dans le cadre d'un crédit entre personnes qui achètent un logement. Une indemnité d'immobilisation est versée.

Un contrat sous condition suspensive est un contrat dont l'efficacité est conditionnée par la réalisation d'un événement incertain.

Dans le crédit immobilier, le contrat de crédit et le contrat principal sont liés. Ils ne peuvent lever l'option que sur un contrat qui est efficace. Est ce que la condition d'obtention du crédit est réalisée? Non par la faute des acquéreurs du fait de leur manque de diligence.

L'article 1178 du CC dit que le condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur obligé sous cette condition qui en a empêché l'accomplissement.

La JP accepte d'appliquer cet article dans le cas qui non intéresse.

En application de l'article 1178 puisque l'inaction des Potier a empêché la réalisation de la condition, la condition de financement est réputée accomplie.

Ainsi, la PUV est exigible, elle a accédée à la vie juridique.

Les époux Pottier ont la possibilité de lever l'option, ils ont le droit de ne pas le faire, mais comme ils ont versés une indemnité d'immobilisation elle sera conservé par le promettant.

Droit des contrats privés

Fiche n°6

- I) Sacha souhaite financer en recourant au crédit bancaire les honoraires de Monsieur Kompa architecte à qui il a demandé de concevoir les plans de réhabilitation de son manoir dans le Gers. Ce crédit est-il soumis aux dispositions du crédit immobilier ?
- II) Johnny et Laeticia pensent aux vacances de la petite Jade. Ils souhaitent acquérir un mobil home qu'ils mettront au camping des Flots Bleus au Pilat sur mer. Pour ce faire, ils ont besoin d'un financement bancaire à hauteur de 30 000€. Ce financement est-il soumis au crédit immobilier ?
- III) André, Jean, Vincent et Serge sont quatre cousins qui souhaitent pouvoir bénéficier d'un chalet à Chamonix dont ils profiteront à tour de rôle. Ils ont pour ce faire, constitué une SCI (société civile immobilière) dont l'objet est la réalisation d'une opération patrimoniale. C'est au nom de cette société immobilière que le crédit est accordé. La réglementation relative au crédit immobilier est-elle applicable à ce crédit ?
- IV) Angelina et Brad souhaitent investir dans un bel appartement parisien qu'ils donneront à bail afin d'en retirer des loyers substantiels. Peuvent-ils bénéficier des dispositions des articles L.312-1 et suivants du Code de la consommation ?
- V) Stone et Charden sont propriétaires d'une gentilhommière en Normandie dans laquelle ils aimeraient entreprendre des travaux de rénovation. Le montant des dépenses s'élève à 32000€. Cependant, la vente de leur dernier tube et leur tournée leur ont rapporté beaucoup d'argent. Ils n'emprunteront donc que 8000€. Peuvent-ils bénéficier des dispositions du crédit immobilier.
- VI) Monsieur Matis a conclu un acte de vente portant sur une maison de vacances. Sur l'acte ne figure aucune mention quant à un recours à un financement bancaire. Qu'en pensez-vous ?
- VII) Les époux Dupont ont souscrit auprès du Crédit Mutuel des prêts destinés à financer des opérations pour l'acquisition de parts d'une Société civile immobilière dont l'objet est la construction et l'aménagement d'un hôtel. Un litige naît entre les époux Dupont et le Crédit mutuel. Les époux prétendent que la réglementation du crédit immobilier est applicable. Qu'en pensez-vous ?

Fiche 6 : cas :

- 1) La réglementation du crédit immobilier s'applique L312-2c pour un immeuble à usage d'habitation dont le montant est fixé à 21.500€. En l'espèce M. Kompa procède à des dépenses d'amélioration de son manoir a priori immeuble à usage d'habitation. Les honoraires font parties des dépenses d'amélioration inclus dans l'estimation globale du cout de la construction. Donc sous réserve qu'elles soient supérieures à 21.500€ ca rentre dans le crédit immobilier.
- 2) Il fallait dire que mobil home c'est mobil et pas relié au sol. L312-2 du Code de la consommation. Le crédit immobilier s'applique au financement d'habitation immobilier. Jony et Leaticia veulent financer un mobil home il est par nature mobile donc est un meuble qui par conséquent ne rentre pas dans le champ d'application du crédit immobilier.
- 3) Crédit accordé à la personne morale donc pas accordé au consommateur. L312-2
- 4) Ce ne sont pas des pro. Si ce sont des marchands de biens ils ne peuvent pas prétendre. C'est un immeuble pour le logement destiné à donné à bail dans un but d'investissement mais cette vente pour louer ne constitue pas leur activité professionnelle.
- 5) Travaux et pas d'achat d'immeuble. L312-2. Montant des dépenses supérieur et montant du crédit inférieur donc vu que le seuil est de 8.000€ pas de problème. Nouvelle loi montant du crédit.
- 6) L312-17 prévoir que si pas de mention ou si elle n'est pas de sa main contrat est considéré comme conclu avec l'octroi d'un financement.
- 7) Il y a un prêt à titre habituel. Mais pas usage d'habitation c'est la destination de l'immeuble. L312-2 1^{er} pas possible. Dès lors que ce n'est pas habitation ça ne s'applique pas. L'emprunt est l'objet à vocation commerciale. Elle aurait été applicable si les parties avaient stipulée qu'elles étaient applicables. Clair et pas équivoque comme le dit la Cour de cassation. Financement régit au regard des règles du droit commun.

LES ARTICLES

Article 1107 du Code Civil : « Les contrats, soit qu'ils aient une dénomination propre, soit qu'ils n'en aient pas, sont soumis à des règles générales, qui sont l'objet du présent titre.

Les règles particulières à certains contrats sont établies sous les titres relatifs à chacun d'eux ; et les règles particulières aux transactions commerciales sont établies par les lois relatives au commerce. »

Article 1101 du Code Civil : « Le contrat est une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent, envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose. »

Article 1134 du Code Civil : « Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi. »

Article L132-1 du Code de la Consommation : « Dans les contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs, sont abusives les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat.

Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la commission instituée à l'article L. 534-1, détermine une liste de clauses présumées abusives ; en cas de litige concernant un contrat comportant une telle clause, le professionnel doit apporter la preuve du caractère non abusif de la clause litigieuse.

Un décret pris dans les mêmes conditions détermine des types de clauses qui, eu égard à la gravité des atteintes qu'elles portent à l'équilibre du contrat, doivent être regardées, de manière irréfragable, comme abusives au sens du premier alinéa.

Ces dispositions sont applicables quels que soient la forme ou le support du contrat. Il en est ainsi notamment des bons de commande, factures, bons de garantie, bordereaux ou bons de livraison, billets ou tickets, contenant des stipulations négociées librement ou non ou des références à des conditions générales préétablies.

Sans préjudice des règles d'interprétation prévues aux articles 1156 à 1161, 1163 et 1164 du code civil, le caractère abusif d'une clause s'apprécie en se référant, au moment de la conclusion du contrat, à toutes les circonstances qui entourent sa conclusion, de même qu'à toutes les autres clauses du contrat. Il s'apprécie également au regard de celles contenues dans un autre contrat lorsque la conclusion ou l'exécution de ces deux contrats dépendent juridiquement l'une de l'autre.

Les clauses abusives sont réputées non écrites.

L'appréciation du caractère abusif des clauses au sens du premier alinéa ne porte ni sur la définition de l'objet principal du contrat ni sur l'adéquation du prix ou de la rémunération au bien vendu ou au service offert pour autant que les clauses soient rédigées de façon claire et compréhensible.

Le contrat restera applicable dans toutes ses dispositions autres que celles jugées abusives s'il peut subsister sans lesdites clauses.

Les dispositions du présent article sont d'ordre public. »

Article L141-4 du Code de la Consommation : « Le juge peut soulever d'office toutes les dispositions du présent code dans les litiges nés de son application. »

Article R132-1 6° du Code de la Consommation : « 6° Supprimer ou réduire le droit à réparation du préjudice subi par le non-professionnel ou le consommateur en cas de manquement par le professionnel à l'une quelconque de ses obligations ; »

Article 1131 du Code Civil : « L'obligation sans cause, ou sur une fausse cause, ou sur une cause illicite, ne peut avoir aucun effet. »

Article 12 du CPC : « Le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables.

Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Toutefois, il ne peut changer la dénomination ou le fondement juridique lorsque les parties, en vertu d'un accord exprès et pour les droits dont elles ont la libre disposition, l'ont lié par les qualifications et points de droit auxquels elles entendent limiter le débat.

Le litige né, les parties peuvent aussi, dans les mêmes matières et sous la même condition, conférer au juge mission de statuer comme amiable compositeur, sous réserve d'appel si elles n'y ont pas spécialement renoncé. »

Article R132-2 3° du Code de la Consommation : « 3° Imposer au non-professionnel ou au consommateur qui n'exécute pas ses obligations une indemnité d'un montant manifestement disproportionné ; »

Article 1152 du Code Civil : « Lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter payera une certaine somme à titre de dommages-intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte, ni moindre.

Néanmoins, le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire sera réputée non écrite. »

Article 1231 du Code Civil : « Lorsque l'engagement a été exécuté en partie, la peine convenue peut, même d'office, être diminuée par le juge à proportion de l'intérêt que l'exécution partielle a procuré au créancier, sans préjudice de l'application de l'article 1152. Toute stipulation contraire sera réputée non écrite. »

Article 1895 du Code Civil : « L'obligation qui résulte d'un prêt en argent n'est toujours que de la somme énoncée au contrat.

S'il y a eu augmentation ou diminution d'espèces avant l'époque du paiement, le débiteur doit rendre la somme prêtée, et ne doit rendre que cette somme dans les espèces ayant cours au moment du paiement. »

Article 1134 al 1 du Code Civil : « Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. »

Article L114 du Code de la Consommation : « Dans tout contrat ayant pour objet la vente d'un bien meuble ou la fourniture d'une prestation de services à un consommateur, le professionnel doit, lorsque la livraison du bien ou la fourniture de la prestation n'est pas immédiate et si le prix convenu excède des seuils fixés par voie réglementaire, indiquer la date limite à laquelle il s'engage à livrer le bien ou à exécuter la prestation.

Le consommateur peut dénoncer le contrat de vente d'un bien meuble ou de fourniture d'une prestation de services par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en cas de dépassement de la date de livraison du bien ou d'exécution de la prestation excédant sept jours et non dû à un cas de force majeure.

Ce contrat est, le cas échéant, considéré comme rompu à la réception, par le vendeur ou par le prestataire de services, de la lettre par laquelle le consommateur l'informe de sa décision, si la livraison n'est pas intervenue ou si la prestation n'a pas été exécutée entre l'envoi et la réception de cette lettre. Le consommateur exerce ce droit dans un délai de soixante jours ouvrés à compter de la date indiquée pour la livraison du bien ou l'exécution de la prestation.

Sauf stipulation contraire du contrat, les sommes versées d'avance sont des arrhes, ce qui a pour effet que chacun des contractants peut revenir sur son engagement, le consommateur en perdant les arrhes, le professionnel en les restituant au double. »

Article 1226 du Code Civil : « La clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention, s'engage à quelque chose en cas d'inexécution. »

Article 1690 du Code Civil : « Le cessionnaire n'est saisi à l'égard des tiers que par la signification du transport faite au débiteur.

Néanmoins, le cessionnaire peut être également saisi par l'acceptation du transport faite par le débiteur dans un acte authentique. »

Article 1142 du Code Civil : « Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts en cas d'inexécution de la part du débiteur. »

Article 1174 du Code Civil : « Toute obligation est nulle lorsqu'elle a été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige. »

Article 1589-2 du Code Civil : « Est nulle et de nul effet toute promesse unilatérale de vente afférente à un immeuble, à un droit immobilier, à un fonds de commerce, à un droit à un bail portant sur tout ou partie d'un immeuble ou aux titres des sociétés visées aux articles 728 et 1655 ter du code général des impôts, si elle n'est pas constatée par un acte authentique ou par un acte sous seing privé enregistré dans le délai de dix jours à compter de la date de son acceptation par le bénéficiaire. Il en est de même de toute cession portant sur lesdites

promesses qui n'a pas fait l'objet d'un acte authentique ou d'un acte sous seing privé enregistré dans les dix jours de sa date. »

Article 1589 du Code Civil : « La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.

Si cette promesse s'applique à des terrains déjà lotis ou à lotir, son acceptation et la convention qui en résultera s'établiront par le paiement d'un acompte sur le prix, quel que soit le nom donné à cet acompte, et par la prise de possession du terrain.

La date de la convention, même régularisée ultérieurement, sera celle du versement du premier acompte. »

Article 1583 du Code Civil : « Elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé. »

Article 1184 du Code Civil : « La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.

Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances »

Article L312-33 du Code de la Consommation : « Le prêteur ou le bailleur qui ne respecte pas l'une des obligations prévues aux articles L. 312-7 et L. 312-8, à l'article L. 312-14, deuxième alinéa, ou à l'article L. 312-26 sera puni d'une amende de 3 750 euros.

Le prêteur qui fait souscrire par l'emprunteur ou les cautions déclarées, ou reçoit de leur part l'acceptation de l'offre sans que celle-ci comporte de date ou dans le cas où elle comporte une date fautive de nature à faire croire qu'elle a été donnée après expiration du délai de dix jours prescrit à l'article L. 312-10, sera puni d'une amende de 30 000 euros.

La même peine sera applicable au bailleur qui fait souscrire par le preneur ou qui reçoit de sa part l'acceptation de l'offre sans que celle-ci comporte de date ou dans le cas où elle comporte une date fautive de nature à faire croire qu'elle a été donnée après l'expiration du délai de dix jours prescrit à l'article L. 312-27.

Dans les cas prévus aux alinéas précédents, le prêteur ou le bailleur pourra en outre être déchu du droit aux intérêts, en totalité ou dans la proportion fixée par le juge. »