

DROIT DES OBLIGATIONS

Bibliographie. – Ouvrage général sur le droit des obligations. Par exemple, le précis Dalloz. Il est conseillé de suivre l'actualité de la jurisprudence et de la doctrine dans les revues juridiques.

Pour vivre, les personnes doivent nécessairement avoir à leur disposition un certain nombre de biens. Cette vérité d'évidence ouvre alors au juriste un vaste champ d'exploration sur ce que l'on pourrait appeler, dans un sens très large, le droit de l'argent, de la fortune, celui des rapports pécuniaires entre les hommes qui passent des contrats, qui échangent des biens et des valeurs, qui louent leurs services ou qui, parfois même, ont un comportement fautif dont ils doivent réparer les conséquences dommageables.

Il est à peine besoin de souligner l'extrême importance de ce vaste domaine de la science juridique qui gravite autour de deux séries de droits : en premier lieu, les droits personnels que nous pouvons avoir à l'égard d'autres personnes et, en second lieu, les droits réels qui portent sur les choses qui nous entourent.

Les droits personnels que l'on dénomme également droits de créance régissent tout le domaine des contrats, des liens d'argent entre les personnes privées.

Les développements qui suivront ne concernent que les droits personnels, les droits réels faisant l'objet d'une étude particulière.

DEFINITION DU RAPPORT D'OBLIGATION

L'obligation est un rapport de droit entre deux ou plusieurs personnes, en vertu duquel l'une d'elle - appelée le débiteur - est tenue envers une autre - appelée le créancier - d'exécuter une prestation ou de s'abstenir d'accomplir un fait déterminé.

Ainsi défini, l'obligation est un rapport de droit qui comporte

- deux sujets de droit au moins, d'un côté un sujet passif, le débiteur, de l'autre le créancier, sujet actif.

- un objet, c'est-à-dire ce sur quoi porte l'obligation. Tantôt le débiteur doit accomplir un fait positif que l'on appelle **prestation** (ex. : livrer un objet, payer une somme d'argent...) ; tantôt, au contraire, le débiteur doit s'abstenir d'accomplir un fait déterminé (ex. : obligation de non concurrence en matière de contrat de travail). C'est ce qu'on appelle une abstention.

Différentes acceptions du mot obligation (obligation en droit boursier, obligations professionnelles, obligations familiales...). Le mot obligation doit être retenu dans son sens technique.

Deux sources des obligations : l'acte juridique – 1100-1 C. civ. et faits juridiques – 1100-2 C. civ.

CARACTERES DE L'OBLIGATION

Au sens technique, l'obligation présente un triple caractère :

1° Caractère obligatoire. L'obligation, comme tout lien de droit, peut être ramenée à exécution par tous les moyens de contrainte que l'Etat met à la disposition des sujets de droit : force publique, saisies, astreinte...

2° Caractère personnel. L'obligation est un rapport de droit entre deux personnes. La personnalité du créancier et du débiteur revêtent une importance particulière. Pour le créancier, il est essentiel que le débiteur soit solvable, sans quoi son droit personnel de créance risque d'être un titre vide. Pour cette raison, l'inexécution de l'obligation soulève une série de problèmes que ne se rencontre pas lorsqu'il s'agit d'un droit réel.

3° Caractère patrimonial. L'obligation présente une valeur pécuniaire qui figure dans le patrimoine. Pour le créancier, elle y figure parmi les éléments d'actif. A cette valeur d'actif correspond une valeur de passif dans le patrimoine du débiteur.

Les obligations extrapatrimoniales (devoirs imposés par la loi : obligation de fidélité...) ne peuvent être évaluées en argent en tant que telles. Elles ne peuvent faire l'objet d'une exécution forcée.

IMPORTANCE DE LA THEORIE DES OBLIGATIONS

La théorie des obligations occupe une place considérable dans le Code civil. Cette importance est double. Elle est à la fois théorique et pratique.

1° Importance pratique. Droit des obligations apparaît à chaque instant de notre vie quotidienne : achat d'un journal, transport en commun... On peut dire que le droit des obligations est le centre du droit

2° Importance théorique. Parmi toutes les branches du droit, la théorie des obligations est celle dont le caractère logique est le plus marqué. De là, une tendance à l'universalité. Le droit des obligations diffère peu d'un pays à un autre. Projet de code franco-italien des obligations en 1928. Importance des conventions internationales : convention de Rome du 19 juin 1980 sur la loi applicable aux obligations

contractuelles entrée en vigueur, le 1^{er} avril 1991 ; Convention de Vienne du 11 avril 1980 sur la vente internationale de marchandise entrée en vigueur, le 1^{er} juillet 1988.

A tous ces points de vue, la théorie des obligations occupe une place de choix dans notre droit. Cette théorie est la traduction juridique des rapports économiques et moraux entre les hommes. Elle subit nécessairement les conséquences de l'évolution de ces rapports.

Pourquoi sommes nous obligés ? D'où vient l'obligation. Nécessité de rechercher les sources des obligations.

* **Réforme des obligations**, Ord. n° 2016-131 du 10 février 2016, nouvel art. 1100. 3 sources : acte juridique, fait juridique et obligation naissant de l'autorité de la seule loi.

Les actes par lesquels les intéressés donnent volontairement naissance à des obligations s'appellent les actes juridiques et, parmi ceux-ci, les plus importants sont les contrats.

Les faits auxquels la loi attache des conséquences juridiques et qui deviennent ainsi générateurs d'obligations s'appellent les faits juridiques.

Les obligations résultent ainsi de différentes sources. Elles font parties du patrimoine du créancier et peuvent être considérées comme des biens. Leur régime juridique est le même quelle que soit la source.

Au-delà de la question des sources des obligations, il existe des règles relatives aux effets, à la transmission, à la modification ou à l'extinction de l'obligation qui participent de son régime juridique. Toutes ces règles sont généralement indépendantes de la source des obligations. Plus techniques, elles sont de ce fait plus stables.

LES SOURCES DES OBLIGATIONS

Sources des obligations. – Les obligations peuvent prendre naissance de deux manières : par la volonté des personnes et par la volonté de la loi.

- 1° par la volonté de la loi. Il arrive que des obligations se créent en marge de la volonté des intéressés, voire même contre leur volonté, simplement parce que, d'autorité, la loi attache des conséquences de droit à certains faits déterminés. Aussi, lorsque le conducteur d'un véhicule automobile terrestre à moteur cause un accident et blesse une personne, la victime devient créancière de dommages-intérêts tandis que le responsable de l'accident devient débiteur. Dans un tel cas de figure, l'obligation prend naissance sans que les intéressés l'aient voulu, par la seule volonté de la loi.

Les faits auxquels la loi attache des conséquences juridiques et qui deviennent ainsi générateurs d'obligations s'appellent des **faits juridiques**.

- 2° par la volonté des intéressés qui, d'un commun accord, font naître des obligations entre eux. Exemple du contrat de vente. Lorsqu'une personne vend un de ses biens à un acquéreur, il en résulte des obligations à la charge du vendeur – qui est tenu de délivrer la chose et d'en garantir la jouissance paisible à l'acheteur – tandis que de son côté, l'acquéreur est tenu de payer le prix. Ces obligations ont été voulues d'un commun accord par l'acheteur et le vendeur.

Les actes par lesquels les intéressés donnent volontairement naissance à des obligations s'appellent des **actes juridiques** et, parmi ceux-ci, les plus importants sont les contrats.

L'acte juridique

Rappel de définition. – L'acte juridique se définit comme une manifestation de volonté créatrice d'effets de droit.

Article 1100-1. - Les actes juridiques sont des manifestations de volonté destinées à produire des effets de droit. Ils peuvent être conventionnels ou unilatéraux.

Ils obéissent, en tant que de raison, pour leur validité et leurs effets, aux règles qui gouvernent les contrats.

- 1° C'est une manifestation de volonté ce qui signifie que l'obligation est voulue. Exemple du contrat de vente. Lorsqu'une personne vend un de ses biens à un acquéreur, il en résulte des obligations à la charge du vendeur – qui est tenu de délivrer la chose et d'en garantir la jouissance paisible à l'acheteur – tandis que de son côté, l'acquéreur est tenu de payer le prix. Ces obligations qui ont été voulues d'un commun accord par l'acheteur et le vendeur, ont pour origine le contrat ; et l'on dira alors que le contrat de vente est un acte juridique.
- 2° Toutefois, toutes les manifestations de volonté ne sont pas des actes juridiques : seules méritent ce qualificatif les manifestations qui engendrent des effets de droit. Lorsque, par exemple, vous décidez de vous lever à 10 heures plutôt qu'à 8 heures, il y a bien une manifestation de volonté de votre part, mais en l'absence de tout effet de droit, on ne dira pas qu'il s'agit d'un acte juridique.

Ainsi défini, **l'acte juridique ne doit pas être confondu avec l'acte instrumentaire** qui constate, à titre d'instrument de preuve, les actes qui sont intervenus. Ainsi, au moment où un accord important a été conclu, il est fréquent que les parties au contrat de rendent chez un notaire pour établir et signer un écrit qui conservera la trace de leur accord. Dans le langage

courant, l'écrit dont il s'agit s'appelle un acte. Mais ici, le mot acte désigne l'instrument de preuve (*l'instrumentum*) et non pas l'opération elle-même (*le negotium*). Lorsque l'on parle de l'acte juridique, on entend par-là le negotium et non pas l'instrumentum.

NOTIONS GENERALES SUR LE CONTRAT

Source fondamentale des obligations, le contrat est une notion juridique qui mérite d'être précisée avant d'envisager l'étude de ses conditions de formation et ses effets. Par ailleurs, en pratique, l'existence d'une grande diversité des contrats empêche d'en fournir une énumération. Du moins peut-on s'efforcer de les classer en différentes catégories. Enfin, il est nécessaire de déterminer le fondement philosophique du contrat.

Article 1101. - Le contrat est un accord de volontés entre deux ou plusieurs personnes destiné à créer, modifier, transmettre ou éteindre des obligations.

On examinera 3 points:

- 1 - La notion de contrat
2. - La classification des contrats
3. – La philosophie du contrat

1. LA NOTION DE CONTRAT

L'acte juridique bilatéral ou multilatéral porte un nom particulier : on l'appelle **convention**. Mais ce n'est là qu'un terme générique. En effet, toutes les conventions n'ont pas le même objet ; certaines créent des obligations (par exemple, le contrat de vente), d'autres ont pour objet de transformer des obligations existantes (par exemple, la cession de créances) ; d'autres, enfin, ont pour but d'éteindre des obligations (par exemple, la remise de dette). Lorsque la convention a spécialement pour objet de créer des obligations nouvelles, on l'appelle un **contrat**.

Le contrat est donc une espèce dont la convention est le genre.

Dans le langage courant, les expressions convention et contrat sont souvent confondues. En pratique, cette confusion ne prête guère à conséquences car le régime juridique est identique. Mais une terminologie rigoureuse devrait conduire à ne pas confondre les deux expressions.

Importance des contrats du point de vue pratique : contrat est présent dans tous les aspects de la vie quotidienne

Importance des contrats du point de vue théorique : contrat est la source fondamentale des obligations. En 1804, les rédacteurs du Code civil y ont consacré 270 articles et ont timidement réservé 5 articles à la responsabilité civile. Explication repose sur les conceptions individualistes de l'époque : l'obligation ne peut découler que de la volonté et non de la loi.

3. – LA PHILOSOPHIE DU CONTRAT

La philosophie du contrat forme une doctrine qui s'exprime par un principe formant à l'origine un dogme : il s'agit du principe de l'autonomie de la volonté. Avec l'émergence d'une société de consommation soucieuse de protéger la partie faible, ce principe a été remis en cause, notamment par la doctrine. La prise en compte de ces deux aspects permet de présenter l'évolution du droit des contrats.

- a. - Le dogme de l'autonomie de la volonté
- b. - La remise en cause du dogme de l'autonomie de la volonté
- c. - L'évolution contemporaine du droit des contrats

A. - LE DOGME DE L'AUTONOMIE DE LA VOLONTE

Le rôle essentiel de la volonté : son autonomie. Par définition, le contrat est un accord de deux ou plusieurs volontés ; sans volonté, il n'y a pas de contrat. Les contractants ne sont liés que parce qu'ils l'ont voulu et dans la mesure où ils l'ont voulu.

Partant de là, les doctrines individualistes et libérales du 18 et 19^{ème} siècles ont affirmé la suprématie de la volonté individuelle comme source d'obligations. La volonté est juridiquement toute puissante ; c'est ce que l'on exprime sous la forme d'un principe : le **principe de l'autonomie de la volonté**.

Cette conception se rattache à l'idée que l'obligation est une contrainte qui limite la liberté. Or, toute contrainte extérieure qui émane de la loi est arbitraire ; en revanche, dès lors qu'une obligation a été librement voulue et acceptée, elle est nécessairement juste. De là cette affirmation de Fouillée, disciple de Kant, d'un optimisme contestable : « *qui dit contractuel dit juste* ».

Le principe de l'autonomie de la volonté débouche sur des conséquences juridiques précises :

- 1° Liberté de contracter ou de ne pas contracter : seule la volonté de la personne suffit à l'engager. Cette liberté de s'engager implique également la liberté de choisir son cocontractant. Liberté de choisir la forme de l'acte.
- 2° Liberté de déterminer le contenu du contrat. Les contractants disposent de la liberté d'insérer dans leurs contrats toutes les clauses et conditions qui leur sied, fussent-elles absurdes ou inéquitables – sous réserve de l'ordre public et des bonnes mœurs. En principe, un contrat n'est pas nul par cela seul qu'une partie a accepté des obligations trop lourdes ou injustes. Il en résulte que les obligations contractuelles peuvent varier à l'infini, en fonction des caprices, des intérêts ou des fantaisies des contractants. Il n'y

a pas quelques types de contrats, mais une multitude de contrats. Sans doute, le Code civil réglemente-t-il certains contrats parmi les plus importants en leur donnant un nom précis : contrat de vente, contrat de prêt, contrat de louage... Mais ces contrats – que l'on appelle des contrats nommés – ne sont offerts par la loi que comme des modèles et les règles légales ne sont que des règles supplétives qui n'interviennent que dans les hypothèses où les intéressés n'ont pas manifesté une volonté contraire. En réalité, la gamme des contrats est infinie : l'on exprime cette idée en disant que les contrats sont innommés, ce qui signifie qu'il est toujours possible à des contractants d'imaginer un contrat qui ne serait pas spécialement désigné et réglementé par la loi.

- 3° Force obligatoire et effet relatif du contrat. Corollaire : comme les obligations sont voulues, en cas de litige le juge doit rechercher l'intention des parties

B. LA REMISE EN CAUSE DU DOGME DE L'AUTONOMIE DE LA VOLONTE

Au cours du 19^{ème} et 20^{ème} siècles, de vives critiques du principe de l'autonomie ont vu le jour aboutissant à sa remise en cause. Sans nier le rôle de la volonté, la doctrine a manifesté un certain scepticisme à l'endroit du principe de l'autonomie de la volonté. En effet, l'expérience a prouvé que la liberté contractuelle ne conduit pas nécessairement à des solutions justes. Il est clair que des contrats sont acceptés parfois sous la pression des circonstances. Ainsi, le salarié dont les produits du travail constituent les seules ressources est porté à accepter n'importe quel contrat pour ne pas être réduit au chômage et il est quelque peu cynique de venir lui répondre que cela est juste dès lors qu'il l'a accepté. La justice contractuelle suppose une liberté de discussion et l'absence de toutes contraintes économiques et sociales. Or, ces conditions ne sont dans notre société moderne que très rarement remplies et c'est pourquoi la justice contractuelle appartient souvent au domaine des chimères.

La doctrine, suivie par les pouvoirs publics, se sont employés à limiter les conséquences logiques du principe de l'autonomie de la volonté dans ce qu'il a de plus dangereux.

- 1° Limitation apportée à la liberté de contracter ou de ne pas contracter et de choisir son cocontractant. Dans certaines hypothèses, la liberté de contracter est supprimée. Cette suppression se justifie essentiellement par l'intérêt général. Exemple : assurance obligatoire imposée aux automobilistes par la loi du 27 février 1958. Le choix du cocontractant est également réduit dans certains cas de figure en raison de la présence de monopoles (eaux, électricité...). Renaissance du formalisme : cas du contrat de vente d'immeuble à construire où l'acte authentique est exigé pour la validité de la convention (CCH, art. L. 261-11).
- 2° Limitation apportée à la liberté de détermination du contenu du contrat.

- Incidence de l'ordre public de direction et de protection (droit de la consommation ; clauses abusives).
- Réglementation de certains contrats : contrat d'assurance, contrat de louage (L. 1948, 1982 et 1989) ; les clauses de ces contrats sont obligatoires afin d'éviter les abus et l'insertion de stipulations léonines.
- Standardisation de certains contrats : les formulaires utilisés par les notaires, les contrats-types proposés par certains organismes professionnels limitent quelque peu la fécondité de l'imagination contractuelle Cf contrats d'adhésion.

3° Limites apportées à la force obligatoire et à la relativité du contrat

- Limite à la force obligatoire : incidence de l'institution de faculté de rétractation (L. 1972 sur le démarchage à domicile) ; effacement des obligations dans le cadre de la loi Neiertz du 31 décembre 1989 sur le surendettement des particuliers ; instauration de la procédure de rétablissement personnel par la loi Borloo du 1^{er} août 2003 ; faillite civile en Alsace-Moselle ; réduction judiciaire d'une clause abusive manifestement excessive ou dérisoire...

- Cas des procédures de surendettement.

Article L. 742-22. - La clôture entraîne l'effacement de toutes les dettes non professionnelles du débiteur, arrêtées à la date du jugement d'ouverture, à l'exception de celles dont le montant a été payé en lieu et place du débiteur par la caution ou le coobligé, personnes physiques.

Cette clôture entraîne aussi l'effacement de la dette résultant de l'engagement que le débiteur a donné de cautionner ou d'acquitter solidairement la dette d'un entrepreneur individuel ou d'une société.

PRP sans LJ.

Article L741-3. - Le rétablissement personnel sans liquidation judiciaire rendu exécutoire par le juge du tribunal d'instance **entraîne l'effacement de toutes les dettes non professionnelles du débiteur**, arrêtées à la date de l'ordonnance conférant force exécutoire à la recommandation, à l'exception des dettes visées à l'article [L. 711-4](#), de celles mentionnées à l'article L. 711-5 et des dettes dont le montant a été payé au lieu et place du débiteur par la caution ou le coobligé, personnes physiques.

Le rétablissement personnel sans liquidation judiciaire entraîne aussi l'effacement de la dette résultant de l'engagement que le débiteur a donné de cautionner ou d'acquitter solidairement la dette d'un entrepreneur individuel ou d'une société.

- Cas de la LJ commerciale.

Article L643-11. - I. - Le jugement de clôture de liquidation judiciaire pour insuffisance d'actif ne fait pas recouvrer aux créanciers l'exercice individuel de leurs actions contre le débiteur. Il est fait exception à cette règle :

1° Pour les actions portant sur des biens acquis au titre d'une succession ouverte pendant la procédure de liquidation judiciaire ;

2° Lorsque la créance trouve son origine dans une infraction pour laquelle la culpabilité du débiteur a été établie ou lorsqu'elle porte sur des droits attachés à la personne du créancier ;

3° Lorsque la créance a pour origine des manœuvres frauduleuses commises au préjudice des organismes de protection sociale mentionnés à l'article [L. 114-12](#) du code de la sécurité sociale. L'origine frauduleuse de la créance est établie soit par une décision de justice, soit par une sanction prononcée par un organisme de sécurité sociale dans les conditions prévues aux articles [L. 114-17](#) et [L. 114-17-1](#) du même code.

II.-Les coobligés et les personnes ayant consenti une sûreté personnelle ou ayant affecté ou cédé un bien en garantie peuvent poursuivre le débiteur s'ils ont payé à la place de celui-ci.

III.-Les créanciers recouvrent leur droit de poursuite individuelle dans les cas suivants :

1° La faillite personnelle du débiteur a été prononcée ;

2° Le débiteur a été reconnu coupable de banqueroute ;

3° Le débiteur, au titre de l'un quelconque de ses patrimoines, ou une personne morale dont il a été le dirigeant a été soumis à une procédure de liquidation judiciaire antérieure clôturée pour insuffisance d'actif moins de cinq ans avant l'ouverture de celle à laquelle il est soumis ainsi que le débiteur qui, au cours des cinq années précédant cette date, a bénéficié des dispositions de l'article [L. 645-11](#) ;

4° La procédure a été ouverte en tant que procédure territoriale au sens du paragraphe 2 de l'article 3 du règlement (CE) n° 1346/2000 du Conseil du 29 mai 2000 relatif aux procédures d'insolvabilité.

IV.-En outre, en cas de fraude à l'égard d'un ou de plusieurs créanciers, le tribunal autorise la reprise des actions individuelles de tout créancier à l'encontre du débiteur. Le tribunal statue lors de la clôture de la procédure après avoir entendu ou dûment appelé le débiteur, le liquidateur et les contrôleurs. Il peut statuer postérieurement à celle-ci, à la demande de tout intéressé, dans les mêmes conditions.

V.-Les créanciers qui recouvrent leur droit de poursuite individuelle et dont les créances ont été admises ne peuvent exercer ce droit sans avoir obtenu un titre exécutoire ou, lorsqu'ils disposent déjà d'un tel titre, sans avoir fait constater qu'ils

remplissent les conditions prévues au présent article. Le président du tribunal, saisi à cette fin, statue par ordonnance.

Les créanciers qui recouvrent l'exercice individuel de leurs actions et dont les créances n'ont pas été vérifiées peuvent le mettre en œuvre dans les conditions du droit commun.

VI.-Lorsque la clôture de liquidation judiciaire pour insuffisance d'actif est prononcée à l'issue d'une procédure ouverte à raison de l'activité d'un débiteur entrepreneur individuel à responsabilité limitée à laquelle un patrimoine est affecté, le tribunal, en cas de fraude à l'égard d'un ou de plusieurs créanciers, autorise les actions individuelles de tout créancier sur les biens compris dans le patrimoine non affecté de cet entrepreneur. Il statue dans les conditions prévues au IV. Les créanciers exercent les droits qui leur sont conférés par les présentes dispositions dans les conditions prévues au V.

VII.-Lorsque la clôture de liquidation judiciaire pour insuffisance d'actif est prononcée à l'issue d'une procédure ouverte à raison de l'activité d'un débiteur, personne physique, à laquelle un patrimoine n'avait pas été affecté, le tribunal peut imposer des délais uniformes de paiement des créances mentionnées au I de l'article [L. 641-13](#) à l'exception de celles des administrations financières, des organismes de sécurité sociale, des institutions gérant le régime d'assurance chômage prévu par les articles [L. 5422-1](#) et suivants du code du travail et des institutions régies par le livre IX du code de la sécurité sociale. Ces délais ne peuvent excéder deux ans

- Cas du syndicat des copropriétaires placé sous le régime de l'administration forcée. L 10 juillet 1965, art. 29-7.

- o Article 29-7 [En savoir plus sur cet article...](#)
 - Créé par [LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 64 \(V\)](#)

L'administrateur provisoire évalue, dans le cadre de l'élaboration du plan d'apurement soumis au juge, la somme des créances irrécouvrables du syndicat sur les copropriétaires.

En l'absence d'actifs du syndicat des copropriétaires pouvant être cédés dans les conditions définies à l'article 29-6 ou si les cessions n'ont pas trouvé preneur, l'administrateur provisoire peut demander au juge d'effacer partiellement les dettes du syndicat pour un montant équivalant au montant des créances irrécouvrables.

Le juge peut effacer tout ou partie des dettes. Le montant effacé est réparti entre les créanciers du syndicat proportionnellement au montant de leur créance et intégré par l'administrateur provisoire au plan d'apurement des dettes, qui est ensuite homologué par le juge dans les conditions prévues au II

de l'article 29-5. Le jugement ordonne également mainlevée des éventuelles inscriptions hypothécaires relatives à ces dettes inscrites sur les locaux appartenant au syndicat des copropriétaires.

- Limite à la relativité du contrat. Incidence des groupes de contrat et des contrats collectifs tels les conventions collectives de travail.

C. - L'évolution contemporaine du droit des contrats

Contexte du néolibéralisme : libération des prix, ouverture à la concurrence. Présence d'un interventionnisme néolibéral de l'Etat

4 évolutions majeures sont à relever : évolution législative, évolution JP et émergence du droit communautaire.

1) Evolution législative : renforcement de la protection du consommateur. L. tend à établir un régime global du contrat. Cas du Code de la consommation de 1993 : formalisme et réglementation du contenu du contrat. De cette manière, il y a une restauration de la volonté par l'information et la réflexion : cas du droit de rétractation.

2) Evolution JP : prise en compte de données morales ou politiques – outils de correction du respect de la volonté des parties.

Avènement du volontarisme social, pour d'autres du solidarisme contractuel.

* Prise en compte au stade de la formation du contrat à travers les vices du consentement et de l'objet illicite ou immoral.

* Prise en compte au stade de l'application du contrat. Les conventions doivent être exécutées de bonne foi. Les conventions obligent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que l'équité, l'usage ou la loi donnent à l'obligation.

Pour certains, cette évolution marque l'immixtion du juge dans le contrat. Moralise le comportement des contractants.

3) Emergence du droit communautaire. Par exemple, ordonnance n° 2001-741 du 23 août 2001 portant transposition de directives communautaires et adaptation au droit communautaire en droit de la consommation. Transposition modifie plusieurs aspects du Code de la consommation : publicité comparative, contrats conclus à distance et clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs.

4) Prise en compte des nouvelles technologies de l'information et de la communication : le contrat électronique.

* **Réforme des contrats** : Ord. n° 2016-131, 10 février 2016. Applicable au 1^{er} oct. 2016, art. 9.

Idées directrices : liberté, sécurité et loyauté.

*** Notion de rapport d'obligation. Distinction entre le fait et l'acte juridique.

Notion de rapport contractuel

Sa composition, à avoir les parties et l'obligation : la créance, la dette et les droits potestatifs

Notion de droit potestatif : dépend de la seule volonté du créancier ou du débiteur.

2 types de droits potestatifs une fois le contrat conclu :

1) Droit potestatif modificatif : exercice modifie le rapport d'obligation. Exemple de l'obligation alternative : 1307 s. C. civ.

Article 1307. - L'obligation est alternative lorsqu'elle a pour objet plusieurs prestations et que l'exécution de l'une d'elles libère le débiteur.

Article 1307-1. - Le choix entre les prestations appartient au débiteur.

Si le choix n'est pas exercé dans le temps convenu ou dans un délai raisonnable, l'autre partie peut, après mise en demeure, exercer ce choix ou résoudre le contrat.

Le choix exercé est définitif et fait perdre à l'obligation son caractère alternatif.

2) Droit potestatif extinctif : exercice éteint le rapport contractuel d'information. Exemples : action en nullité, dédit, vente avec arrhes, révocation d'une donation,

Plan. – 2 parties : la conclusion du contrat et le régime de l’obligation

PARTIE 1. – LE CONTRAT

Chapitre 1. – La conclusion du contrat

Section 1. – Les négociations

A. – Les pourparlers

C. civ., art. 1112.

Aspect non contractuel : les pourparlers proprement dit. Principe de liberté et principe de bonne foi : 1104 C. civ. Principe général de négocier de bonne foi.

Aspect contractuel : l’accord de principe.

Régime de responsabilité : RC délictuelle. Faute peut être la rupture, mais pas nécessairement.

Exclusion de l’indemnisation de la perte de chance de conclure le contrat : confirmation par 1112 al. 2 de la JP Manoukian Cass. com., 26 nov. 2003 : pourv. n° 00-10243.

Mais attendu que les circonstances constitutives d'une faute commise dans l'exercice du droit de rupture unilatérale des pourparlers précontractuels ne sont pas la cause du préjudice consistant dans la perte d'une chance de réaliser les gains que permettait d'espérer la conclusion du contrat ;

Préjudice réparable ne peut consister que dans les frais exposés par la victime de la rupture.

B. – Le devoir précontractuel d’information

C. civ, art. 1112-1

Avant l’ordonnance de 2016, rien sur le sujet. Obl. résultait de texte spéciaux C. cons. ou de la JP.

Nouvel article généralise l’obligation précontractuelle d’information.

** Attention à la question de la responsabilité du notaire.

Cass. 1^{ère} civ., 11 janv. 2017 n° 15-22776. Vente notariée d'un immeuble situé dans une zone ou arrêté ministériel de reconnaissance d'état de catastrophe naturelle. Clause d'exonération de la garantie des vices cachés. Faute du notaire

Mais attendu que le notaire est tenu de vérifier, par toutes investigations utiles, spécialement lorsqu'il existe une publicité légale, les déclarations faites par le vendeur et qui, par leur nature ou leur portée juridique, conditionnent la validité ou l'efficacité de l'acte qu'il dresse ; que la faute intentionnelle ne prive pas le vendeur de tout recours contributif contre le notaire qui, ayant prêté son concours à la rédaction d'un acte dolosif, peut être tenu de le garantir partiellement, en considération de la faute professionnelle qu'il a commise ;

Et attendu qu'après avoir exactement énoncé que la faute intentionnelle d'une partie ne dispense pas le notaire des devoirs liés à sa fonction d'officier public, puis souverainement estimé qu'ayant son étude à quelques kilomètres de la commune de Saignon, à laquelle avait été reconnu l'état de catastrophe naturelle, le notaire ne pouvait ignorer la publication de l'arrêté interministériel portant constatation de cet état, relayée de surcroît dans la presse locale, la cour d'appel a retenu que le rédacteur de l'acte de vente ne pouvait, sans manquer à son obligation d'information, s'abstenir de renseigner les parties sur l'existence de cet arrêté, par une mention ou par une annexion, au même titre que l'état parasitaire de l'immeuble ou le diagnostic amiante ; que, de ces motifs, elle a pu, sans excéder les limites du devoir d'investigation du notaire, déduire que ce dernier avait commis une faute ;

Cass. 1^{ère} civ., 29 juin 2016, n° 15-17591.

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que, si le notaire, recevant un acte en l'état de déclarations erronées d'une partie quant aux faits rapportés, n'engage sa responsabilité que s'il est établi qu'il disposait d'éléments de nature à faire douter de leur véracité ou de leur exactitude, il est, cependant, tenu de vérifier, par toutes investigations utiles, spécialement lorsqu'il existe une publicité légale, les déclarations faites par le vendeur et qui, par leur nature ou leur portée juridique, conditionnent la validité ou l'efficacité de l'acte qu'il dresse ;

Attendu que, pour rejeter les demandes indemnitaires dirigées contre M. X... et son assureur, l'arrêt retient que, si l'agent immobilier, présent lors de la signature de l'acte, atteste que les vendeurs ont évoqué l'existence de leur restaurant de Cosne-sur-Loire en présence du notaire instrumentaire, cet élément n'est pas en contradiction avec les énonciations de l'acte selon lesquelles le mari a déclaré exercer la profession de « chef de cuisine », tandis que son épouse n'en déclarait aucune, ce qui est fréquemment le cas du conjoint collaborateur officieux ; qu'il ajoute que la profession déclarée par l'époux n'était pas de nature à faire naître une suspicion suffisante quant à l'existence d'une

procédure collective à son égard ou à celui de son épouse, de sorte qu'en l'absence de tout élément concret permettant de douter de la véracité des déclarations des vendeurs quant à leur capacité commerciale, la responsabilité du notaire ne peut être retenue ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il appartenait au notaire de vérifier les déclarations des vendeurs sur leur capacité de disposer librement de leurs biens, notamment en procédant à la consultation des publications légales afférentes aux procédures collectives, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Dans la même logique, V. Cass. 1^{ère} civ., 6 déc. 2017, pourv. n° 16-13341.

Qu'en statuant ainsi, par des motifs impropres à exclure la responsabilité civile professionnelle du notaire, lequel était tenu de vérifier l'exactitude des déclarations du vendeur sur sa capacité à disposer librement du bien vendu, notamment en procédant à la consultation des publications légales afférentes aux procédures collectives, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la faute notariale que réfutait l'assureur consistait en un défaut d'information du vendeur sur sa propre capacité juridique à disposer de ses biens, qui ne pouvait influencer que sur la contribution à la dette de ce coresponsable, la cour d'appel, qui en a déduit la reconnaissance d'une absence de faute du notaire envers les créanciers de la procédure collective, victimes d'un fait dommageable que l'assureur aurait indemnisé sans que les conditions de sa garantie soient réunies, a dénaturé les conclusions dont elle était saisie, violant ainsi les textes et principes susvisés ;

a) Domaine de l'obligation

Tout, sauf l'information sur la valeur de la prestation.

Exemple : les diagnostics immobiliers.

Attention : Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

b) Condition d'existence de l'obligation

1112-1 pose 3 conditions

* information connue de la partie débitrice.

* information déterminante pour le consentement du cocontractant

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

* cocontractant doit légitimement ignorer l'information ou faire confiance au débiteur de l'obligation.

c) Charge de la preuve de l'obligation d'information

Distinction de 1112-1 al. 4 entre la preuve de l'existence de l'obligation et la preuve de l'exécution de l'obligation

Preuve de l'existence de l'obligation : charge de la preuve incombe à celui qui invoque l'obligation précontractuelle d'information. C'est le créancier

Preuve de l'exécution de l'obligation : au débiteur qui à l'information.

d) Sanction de l'obligation

2 sanctions : RCD du débiteur de l'information et nullité du contrat dans les conditions des articles 1130 et suivants du Code civil.

** Appréciation de l'obligation précontractuelle d'information en matière de vente immobilière. Risque important de ctx en raison de la présomption de l'alinéa 3 du texte.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

En pratique, nécessité d'une vigilance sur les attentes de l'acquéreur lors de l'acquisition et d'inviter le vendeur à communiquer toute information en lien avec les attentes de l'acquéreur.

Section 2. – L'offre et l'acceptation

C. civ., art. 1113 et suivants.

A. – L'offre

a) Notion. 1114.

Attention au délai de maintien de l'offre. Délai légal de maintien de l'offre (cas de la vente immobilière s'il existe un droit de préemption L. 31 déc. 1975, art. prévoit 2 mois à compter de la réception de l'offre, pour L 1989 baux d'habitation, art. 15-II, 2 mois pour l'offre valable dans les 2 premiers mois du préavis en cas de congé pour vendre).

Délai de maintien de l'offre dans le crédit immobilier

C. cons., art. L313-34 L'envoi de l'offre oblige le prêteur à maintenir les conditions qu'elle indique pendant une **durée minimale de trente jours à compter de sa réception par l'emprunteur.**

L'offre est soumise à l'acceptation de l'emprunteur et des cautions, personnes physiques, déclarées. L'emprunteur et les cautions ne peuvent accepter l'offre que dix jours après qu'ils l'ont reçue. L'acceptation est donnée par lettre, le cachet de l'opérateur postal faisant foi, ou selon tout autre moyen convenu entre les parties de nature à rendre certaine la date de l'acceptation par l'emprunteur.

Offre de vente d'un lot de copropriété

CCH Article L721-1. Les annonces relatives à la vente d'un lot ou d'une fraction de lot d'un immeuble bâti soumis au statut de la copropriété mentionnent :

- 1° Le fait que le bien est soumis au statut de la copropriété ;
 - 2° Le nombre de lots ;
 - 3° Le montant moyen annuel de la quote-part, à la charge du vendeur, du budget prévisionnel correspondant aux dépenses courantes définies à l'[article 14-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- Les annonces précisent également si le syndicat des copropriétaires fait l'objet de procédures menées sur le fondement des articles [29-1 A](#) et [29-1](#) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée et de [l'article L. 615-6](#) du présent code.

b) Effets de l'offre : rétractation et caducité. 1117 du Code civil.

c) Sanction de la rétractation. 1116 al. 3. RCD avec exclusion de l'indemnisation de la perte des avantages attendus de la conclusion du contrat.

B. – L'acceptation

C. civ., art. 1118 s.

Silence de vaut pas acceptation, sauf loi, usage, relations d'affaires ou circonstances particulières.

Attention sur 2 choses :

- 1) acceptation peut être rétractée par son auteur avant sa réception par l'offrant.
- 2) Existence d'un droit de rétractation légal ou conventionnel.

* légal : L. 271-1 du CCH et les arrhes dans la vente, art. 1590.

Art. 1590. Si la promesse de vendre a été faite avec des arrhes chacun des contractants est maître de s'en départir,

Celui qui les a données, en les perdant.

Et celui qui les a reçues, en restituant le double.

* conventionnel : faculté de dédit.

**** Question de la représentation des parties.** Mandat. Art. 1153 s. Plus généralement, représentation légal, judiciaire ou conventionnel.

Exemple du mandat. Livre foncier. Art. 54 décret du 7 oct. 2009.

Sauf dispositions législatives contraires, sont passées par acte authentique ou authentiquement légalisé :

1° La procuration à l'effet de passer un contrat relatif à la transmission ou à l'attribution de la propriété d'un immeuble ou de constituer ou de transmettre les autres droits et restrictions au droit de disposer mentionnés à l'[article 38 de la loi du 1er juin 1924](#) ;

2° La procuration en vue de consentir à l'inscription d'une prénotation conformément à l'article 39 de la même loi ou de se soumettre à l'exécution forcée ou de donner mainlevée d'une inscription.

Sont dispensées de toute légalisation les procurations données par les personnes publiques.

Article 1159. - *L'établissement d'une représentation légale ou judiciaire dessaisit pendant sa durée le représenté des pouvoirs transférés au représentant.*

La représentation conventionnelle laisse au représenté l'exercice de ses droits.

* Dessaisissement dans le cas d'une représentation légale. Pour les procédures collectives commerciales, Liquidation judiciaire L. 641-9 I C. com. Pour le droit des incapacités, art. 408, 467 et 473. Tutelle et curatelle. PRP avec LJ, C. cons., art. L. 742-9 « *A compter du jugement prononçant l'ouverture de la procédure, le débiteur ne peut aliéner ses biens sans l'accord du mandataire ou, à défaut de mandataire désigné, du juge* ».

* Dessaisissement dans le cas d'une représentation judiciaire. Cas des régimes matrimoniaux art. 219 et 1426. Droit de l'indivision, art. 815-4. Règlement de succession, art. 813-1

Art. 813-1. - Le juge peut désigner toute personne qualifiée, physique ou morale, en qualité de mandataire successoral, à l'effet d'administrer provisoirement la succession en raison de l'inertie, de la carence ou de la faute d'un ou de plusieurs héritiers dans cette administration, de leur mésentente, d'une opposition d'intérêts entre eux ou de la complexité de la situation successorale.

La demande est formée par un héritier, un créancier, toute personne qui assurerait, pour le compte de la personne décédée, l'administration de tout ou partie de son patrimoine de son vivant, toute autre personne intéressée ou par le ministère public.

a) Sanction de l'acte passé par un représentant :

- sans pouvoir ou au-delà des pouvoirs. 1156. Inopposabilité de l'acte au représenté et possibilité pour le cocontractant de demander la nullité.

- par un détournement de pouvoir. 1157. Nullité demandée par le représenté si le tiers connaissait le détournement ou ne pouvait l'ignorer.

b) Interpellation du mandant. 1158. C'est une action interrogatoire. Interpellation a pour effet de priver le représenté de toute possibilité de contester ensuite l'étendue des pouvoirs du mandataire et de revendiquer l'inopposabilité de l'acte comme passé sans pouvoir.

c) Prohibition du double mandat. Art. 1161.

Un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté.

En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié.

Exemple : dans la vente, le même mandataire représente le vendeur et l'acquéreur qui sont 2 parties distinctes.

Une même personne ne peut représenter une partie à un contrat s'il est lui-même contractant.

Attention. - 1161 ne condamne pas la pratique consistant à ce que les héritiers donnent mandat à une personne pour signer l'attestation immobilière ou d'hérédité, ou la déclaration de succession.

En revanche, ce mandataire ne peut représenter tous les héritiers à un acte de partage puisque chacun intervient en qualité de partie distincte à cet opération.

Sanction. – Nullité de l'acte, sauf autorisation préalable du représenté ou ratification du représenté.

Section 3. – Les contrats préparatoires

Pacte de préférence et promesse unilatérale de contrat. V. les articles du Code civil.

Question de la promesse d'hypothèque conventionnelle qui peut être unilatérale (1124) ou synallagmatique (Rare).

** Si PUH, Promettant est le débiteur et le bénéficiaire le créancier. Il dispose d'un droit d'option qui s'exerce par la réquisition du débiteur d'avoir à consentir à la constitution de l'hypothèque. Il y a alors naissance de l'hypothèque.

Propriétaire obtient un prêt avec une promesse d'hypothèque au profit du prêteur. Prêts souvent longs : 10-15 ans.

Pourquoi la promesse ? Eviter les frais de la constitution et de l'inscription de l'H conventionnelle.

Rappel : hypothèque conventionnelle exige une acte notarié pour sa validité. 2416 C. civ. Rejet dépôt authentifiant.

Forme de la promesse : ssp ou authentique. Forme SSP admise depuis Cass. req., 5 nov. 1860, Legras c/ Fabrique de la paroisse de St-Denis de la Réunion : DP 1861, 1, p. 300 s.

Contenu : débiteur s'engage à constituer l'hypothèque sur première demande du créancier.

Liberté des conventions laisse toute liberté aux parties en la matière.

Question ? comment le bénéficiaire – créancier - de la promesse peut-il obtenir l'exécution forcée de l'obligation de faire contractée par le promettant, à savoir signer l'acte notarié d'affectation hypothécaire ?

Avant réforme des obligations : pas d'exécution forcée possible car inexécution de l'obligation de faire sanctionnée par 1142 = DI. Toujours possible d'obtenir une condamnation sous astreinte et donc H légale des jugements de condamnation du Code civil, art. 2396 et 2412.

Depuis la réforme des obligations, 1221 envisage l'exécution forcée en nature, sauf si exécution impossible.

** **Question de la publicité foncière de la promesse d'hypothèque.** En AM, possibilité d'une prénotation pour garantir le rang. L. 1924, art. 39 et D. 7 oct. 2009, art. 47.

Pour prénotation : nécessite consentement des intéressés ou d'une décision judiciaire

Prénotation de la promesse d'hypothèque consacrée par la JP : *CA Colmar, 11 juill. 1963, Banque fédérative rurale c/ Epx Pfidder-Weyl : RJE 1965, n° 4, p. 139 s.*

En effet, la prénotation a pour fonction de garantir le rang d'un droit dont l'inscription définitive n'est pas encore possible, en raison de son caractère litigieux, incertain ou éventuel

Nécessité du consentement du débiteur, donc fondamental d'établir la promesse en la forme notariée.

Si non, nécessité d'une décision judiciaire.

Durée de la prénotation de la promesse d'hypothèque, D. 7 oct. 2009, art. 47. Lorsqu'en application de [l'article 63 de la même loi](#), la prénotation est opérée aux fins d'assurer le rang d'un privilège ou d'une hypothèque, l'effet de l'inscription cesse à l'expiration du délai calculé en application des articles 2434 à 2437 du code civil, à défaut de renouvellement avant l'expiration de celui-ci.

Cela dit, une chose est d'obtenir le jugement constitutif autre chose est l'inscription.

2 types de difficultés : 1) l'arrêt du cours des inscriptions hypothécaires 2) autres types de difficultés.

1) Incidence de la question de l'arrêt du cours des inscriptions hypothécaires. 2427 du Code civil. Question du rang préférable en raison d'une inscription prise par un autre créancier – plus diligent !

Question d'autant plus importante qu'il y a une impossibilité de publier à la PF la promesse d'hypothèque. – Question de la prise de rang.

- vente de l'immeuble par le promettant débiteur. Même chose en cas d'expropriation ou de saisie immobilière. A ce stade, la promesse d'H est caduque.
- procédures collectives à l'encontre du promettant débiteur. Cas de la LJ.
- décès du propriétaire.
- incidence d'une procédure de surendettement

Donc, possibilité pour le bénéficiaire d'obtenir un jugement constitutif. Discussion, car c'est n'est pas comparable à une vente ssp et ce d'autant plus que pour l'hypothèque conventionnelle, l'acte notarié est une condition de validité.

2) Autres types de difficultés. Question de la vérification des pouvoirs pour consentir l'H définitive : indivision, régimes matrimoniaux. Réf. de l'immeuble. Insolvabilité du promettant. Décès du promettant, incapacité, survenance d'un divorce dans le cas où la promesse a été consenties par les deux époux.

Chapitre 2. – La validité du contrat

Section 1. – Les vices du consentement

1130 s. Erreur, dol et violence

Codification de la JP

Insistez sur l'erreur et la violence

Erreur. – 1132 s. – Erreur de droit ou de fait sur les qualités essentielles de la prestation ou sur les qualités essentielles du cocontractant.

1133. Les qualités essentielles de la prestation sont celles qui ont été expressément ou tacitement convenues et en considération desquelles les parties ont conclu le contrat.

Illustration avec Cass. 3^{ème} civ., 3 mai 2018 : pourv. n° 17-11132. Arrêt non soumis au droit nouveau.

Acte notarié de vente. SCI se porte acquéreur d'un immeuble loué – bail d'habitation. Superficie carrez 13,49 m².

Après la vente, arrêté préfectoral interdisant toute occupation à usage d'habitation au motif violation de l'article 4 du décret de 2002. En l'espèce, pièce principale inférieure à 9 m².

Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Article 4 [En savoir plus sur cet article...](#)

Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article [R. 111-2](#) du code de la construction et de l'habitation.

Acquéreur de demande la nullité de la vente sur le fondement de l'erreur en assigne en responsabilité le notaire et l'agent immobilier.

Vente annulée pour erreur.

Dans cet arrêt, SCI qualifiée de non-professionnel. Important pour apprécier le caractère excusable ou non de l'erreur. JP à géométrie variable sur la personne morale qualifiée de vendeur professionnel ou non.

* Idée de réforme : seule une personne physique peut être qualifiée de non professionnelle.

Nécessité de modifier l'article préliminaire du Code de la consommation.

Article liminaire [En savoir plus sur cet article...](#)

Modifié par [LOI n°2017-203 du 21 février 2017 - art. 3](#)

Pour l'application du présent code, on entend par :

- consommateur : toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole ;
- non-professionnel : toute personne morale qui n'agit pas à des fins professionnelles ;
- professionnel : toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui agit à des fins entrant dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole, y compris lorsqu'elle agit au nom ou pour le compte d'un autre professionnel.

Que retenir de l'arrêt : possibilité de louer est une qualité essentielle pour l'acquéreur. Pourquoi ? Acte authentique fait apparaître que le bien est loué. Cette qualité est entrée dans le champ contractuel et à déterminer le consentement de la SCI.

Quelle solution au regard des articles nouveaux 1132 et 1133 du Code civil ?

1132 se réfère aux qualités essentielles de la prestation.

1133 dispose que les qualités essentielles sont celles qui ont été prise en considération par les parties expressément ou tacitement.

Partant : 1) si immeuble loué et clause dans l'acte, c'est une prise en considération expresse. 2) si immeuble pas loué et donc pas de clause, peut-on dire qu'il y a une qualité tacitement convenue ?

Important à la lumière de l'article 1135 qui dispose :

L'erreur sur un simple motif, étranger aux qualités essentielles de la prestation due ou du cocontractant, n'est pas une cause de nullité, à moins que les parties n'en aient fait expressément un élément déterminant de leur consentement.

Néanmoins l'erreur sur le motif d'une libéralité, en l'absence duquel son auteur n'aurait pas disposé, est une cause de nullité.

La possibilité de louer est-elle une qualité implicitement convenu ou est-elle un motif étranger ? Discussion possible.

Soutenir intégration tacite en raison des prérogatives de Droit de propriété.

Idée de soutenir que la vente en pleine PP d'un immeuble suppose pour le propriétaire de pouvoir disposer de toutes les utilités : usus, abusus et fructus et donc de louer.

C'est à celui qui contexte l'intégration tacite de rapporter la preuve qu'il s'agit d'un motif étranger.

Violence. - Une nouveauté : extension de la violence à l'abus de dépendance : 1143. Idée de police contractuelle.

Il y a également violence lorsqu'une partie, abusant de l'état de dépendance dans lequel se trouve son cocontractant, obtient de lui un engagement qu'il n'aurait pas souscrit en l'absence d'une telle contrainte et en tire un avantage manifestement excessif.

3 conditions sont posées par le texte :

- 1) Existence d'un état de dépendance. Toute sorte de dépendance : économique, physiologique, psychologique, sociale...
- 2) Exploitation de cet état par le cocontractant. Il faut caractériser un abus. Contracter avec une personne en état de dépendance n'est pas en soi illicite. C'est l'exploitation abusive de cette situation qui doit être caractérisée.
- 3) Un avantage manifestement excessif. C'est un déséquilibre caractérisé entre les droits et obligations essentielles des parties.

Section 2. – Le contenu du contrat

C. civ., art. 1162 s.

* Clause du contrat. Objet et cause. Cause a disparu avec la réforme des obligations.

* Question de la fixation du prix. Nullité pour vileté du prix : 1168.

* Durée du contrat. C. civ., art. 1210 s.

Innovation de l'ordonnance de 2016. Avant, rien sur la durée.

1210 prohibe les engagements perpétuels. Difficulté pour savoir à quel type de contrat cela s'applique. Cas du pacte de préférence à durée indéterminée. Possibilité d'une résolution.

* durée déterminée ou indéterminée.

1213 distingue la prorogation (CCD), le renouvellement (donne naissance à un nouveau contrat, mais à durée indéterminée) et tacite reconduction (mêmes effets que le renouvellement).

* Clause portant sur l'obligation. - Codification de la JP Chronopost (*Cass. com.*, 22 oct. 1996 : *pourv. n° 93-18632*). Art. 1170

Art. 1170. - Toute clause qui prive de sa substance l'obligation essentielle du débiteur est réputée non écrite.

* Question des clauses limitatives de R et clause d'exonération des vices cachés.

Attention : une clause limitative de R n'est pas nécessairement réputée non écrite. Il faut que la clause ait pour effet de porter atteinte à l'obligation essentielle du débiteur en la supprimant ou en réduisant l'étendue de son objet ou en réduisant l'étendue de la sanction.

Clause abusive dans les contrats d'adhésion. Art. 1171.

Section 3. – La nullité

C. civ., art. 1178 s.

Question des restitutions. V. art. 1352 s. Renvoi aux restitutions en cas de résolution.

Section 4. – La caducité

C. civ., art. 1186 et 1187

C'est un point qui porte sur les effets et non la formation du contrat. Erreur de l'ordonnance qui traite cet aspect dans le chapitre consacré à la formation du contrat.

2 exemples : L. 1924, art. 42 et C. civ., art. 900-1 sur la clause d'inaliénabilité dans les libéralités entre vifs ou à cause de mort.

Chapitre 3. – Les effets du contrat

Section 1. – Les effets entre les parties

Rappel de la force obligatoire.

1103 C. civ. - Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.

** Illustration en matière de pacte de préférence immobilier : Cass. 3^{ème} civ., 6 déc. 2018 : pourv. n° 17-23321. ***Le pacte de préférence oblige !***

Faits. – 28 octobre 1999 promettant conclu un pacte de préférence sur 2 lots de copropriété. Durée de 10 ans. Donc, le terme extinctif est le 28 oct. 2009.

Ensuite, promettant conclu une promesse unilatérale de vente par acte notarié avec un tiers. Option levée et acte notarié de vente définitive interviennent les 2 le 16/11/2009, soit après l'expiration du pacte.

Bénéficiaire estime que la vente est intervenue en violation du pacte. Assigne le notaire et l'acquéreur en nullité-substitution + DI + expulsion de l'acquéreur.

Demande rejetée par les juges du fond. Pourquoi ? PUV certes signées alors que le pacte produit ses effets, mais la levée de l'option est intervenue après l'extinction du pacte.

Cassation avec renvoi : pacte implique l'obligation pour le promettant de donner la préférence au bénéficiaire lorsqu'il décide de vendre son bien. Donc, c'est offre de PUV qui aurait dû être adressée au bénéficiaire du pacte.

En l'espèce, pas de nullité-substitution, car conditions pas réunies.

Rôle du notaire. – Aurait refusé d'instrumenter l'acte définitif s'il avait eu ou aurait pu connaître l'existence du pacte, notamment par la publicité foncière

Cass. 1^{ère} civ., 11 juill. 2006 : pourv. n° 03-18528

Mais attendu que, tenu de conseiller les parties et d'assurer l'efficacité des actes dressés, le notaire ayant connaissance d'un pacte de préférence doit, préalablement à l'authentification d'un acte de vente, veiller au respect des droits du bénéficiaire du pacte et, le cas échéant, refuser d'authentifier la vente conclue en violation de ce pacte ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a décidé à bon droit que M. Z... avait engagé sa responsabilité, en n'ayant pas, d'une part, en sa qualité de professionnel du droit et des transactions immobilières, incité M. Y... et la SCI Emeraude à respecter les droits des bénéficiaires du pacte, d'autre part, fait référence

au pacte de préférence dans l'acte de vente, tout en ayant mentionné le second acte de donation-partage qu'il avait lui-même authentifié ; que le moyen n'est pas fondé ;

1194 C. civ. - Les contrats obligent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que leur donnent l'équité, l'usage ou la loi.

3 interprétations possibles :

1) Suite, c'est ce qui vient après une chose déjà connue. Idée de chronologie. De prolongement contractuel. Aspect postcontractuel.

2) Ce qui vient après ce qui n'est pas terminée. Idée de complément, d'adjonction.

3) évoque une conséquence une adjonction.

Suite c'est ce qui vient après ce qui n'est pas terminé. C'est le contenu contractuel implicite. Retenir l'interprétation 2, mais la 3^{ème} est également possible. Exemple de la clause de non-concurrence. Question de la contrepartie financière : prix.

A l'analyse, il faut y voir un comportement indispensable à ce qui est exprimé dans le contrat.

Ainsi, juge est conduit à compléter, renforcer le contrat en y ajoutant un contenu implicite - obligations nouvelles. Idée d'une interprétation-adjonction.

Fondement : volonté interne.

Quelles méthodes sont à la disposition du juge pour dégager ces obligations nouvelles ?

2° Méthodes du juge.

1135 donne une méthode objective. Renforcement du contrat n'est pas placé sous le signe de la commune intention des parties. Bien au contraire, objectivation distingue les volontés et la force obligatoire, pour ne s'attacher qu'à la force obligatoire.

« suites que l'équité, l'usage ou à loi donnent au contrat »

* Clé d'interprétation du texte : nature de l'obligation. 2

Mode d'emploi est donné dans le désordre. Nécessité de remettre de l'ordre. 3 règles à appliquer de manière classée.

1) Rechercher l'existence d'une loi supplétive

Discussion loi supplétive – loi d'ordre public

Dans le silence des parties, on présume que les contractants ont entendu se référer aux textes supplétifs.

Simple pour les contrats nommés. Plus délicat pour les contrats innommés.

1) Exemple de la vente : accord sur la chose et le prix suffit. Pour le reste application du Code civil sur la vente.

2) Exemple 1 : 1136. – Nouvel art. 1197 : Obligation de donner (nouvelle rédaction : délivrer) emporte obligation de livrer la chose et de conserver la chose jusqu'à la livraison. Donc 2 suites contractuelles : obligation de livrer et obligation de conserver. Sanction : DI au profit du créancier.

Exemple 2 : 1719. Bailleur obligé, sans stipulation dans le contrat de louage, de délivrer la chose louée -si habitation principale, exigence d'un logement décent, d'entretenir la chose, de garantir la jouissance paisible.

Exemple 3 : 1731 pour le contrat de louage : si pas d'état des lieux entre bailleur et locataire, locataire doit restituer la chose telle qu'il l'a reçue – preneur est présumé l'avoir reçue en bon état. Mais pas que loi supplétive.

2) Si pas de texte, rechercher s'il existe un usage. Usage professionnel. Pratiques habituellement suivies. Discussion avec la coutume. Usage ancien, constant, générale et croyance en son caractère obligatoire. Usage bancaire, ruraux.

Hétérogénéité de la notion d'usage. Discussion avec la coutume.

Idée de pratique avec une certaine durée et une généralité.

Exemple :

1) C. civ., art. 1736 : bail fait sans écrit, congé ne peut être délivré qu'en observant le délai fixé par l'usage des lieux. Usage ne doit pas s'entendre au sens de coutume, mais au sens d'une pratique général et continue.

2) Solidarité en matière commerciale.

3) entre commerçants, usage voulant sur les prix s'entendent hors taxes, sauf convention contraire.

3) Si pas usage, recours à l'équité. Equité a un rôle supplétif. Exemple de l'obligation de conseil et de sécurité.

Absence de définition de l'équité. 2 approches. Donc hétérogénéité de l'équité

Equité objective (droit objectif). Rejet pas JP cass : l'équité n'est pas une source du droit.

Equité subjective. Appréciation au cas par cas suivant les litiges.

Retenir cette acception

Tend à la réalisation du bien commun, c'est l'expression du bien commun.

C'est l'idée de la justice, de juste appréciation. Equitable, c'est être juste. Balance de la justice.

Idée de rééquilibrage du contrat. Equité permet de protéger la partie faible. Protection de la partie faible imprègne désormais tout le droit des contrats. L'on peut dire que le contrat est un instrument de protection de la partie faible.

Théorie de l'objectivation du contrat a donné vie à un corps de doctrine : le solidarisme contractuel.

A ce stade, l'on peut se demander s'il n'y a pas émergence d'un statut judiciaire du contrat, après les statuts législatifs et réglementaires.

Exemples d'obligations participant des suites contractuelles :

* Exemples législatifs

- article 1190 nouveau : contrat de gré à gré, dans le doute, s'interprète contre le créancier et en faveur du débiteur. Ainsi, si clause pénale obscure interprétation en faveur du débiteur de l'indemnité : CA Colmar, 25 janv. 1963. Adage latin : *Odiosa sunt restringenda : les dispositions odieuses doivent être interprétées restrictivement.*

Pour contrat d'adhésion, contre celui qui l'a proposé.

- Article L. 211-1 du code de la consommation, version ordonnance du 14 mars 2016

Les clauses des contrats proposés par les professionnels aux consommateurs doivent être présentées et rédigées de façon claire et compréhensible.

Elles s'interprètent en cas de doute dans le sens le plus favorable au

consommateur. Les dispositions du présent alinéa ne sont toutefois pas applicables aux procédures engagées sur le fondement de l'article L. 621-8.

Un décret en Conseil d'Etat précise, en vue d'assurer l'information du consommateur, les modalités de présentation des contrats mentionnés au premier alinéa.

- art. 1602 du Code civil. Vendeur est dans une situation plus forte que l'acquéreur. D'où le texte :

Le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige.

Tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur.

Position à nuancer au regard de la lésion : 1674 C. civ. : la protection au titre de la lésion de plus de 7/12 dans la vente immobilière est réservée au vendeu.

* Exemples JP

- obligation d'information, de mise en garde ou de conseil – intensité variable des ces obligations. Exemple du professionnel d'informer et de conseiller le profane. Exemple également de l'obligation d'information du médecin.

- obligation pour un vendeur d'immeuble d'effectuer lors de la délivrance la radiation des inscriptions hypothécaires, sauf convention contraire.

- Obligation de ne pas fixer un prix abusif. JP de Cass. ass. plén. 1995. Fondée sur l'équité.

- L. 111-11 CCH. – Isolation phonique des bâtiments à usage d'habitation. Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

La révision pour imprévision

Lire 1195 du code civil

Les conflits entre acquéreur successifs

Lire 1598 du code civil

Section 2. – Les effets à l'égard des tiers

**** Lire l'important arrêt de Cass. ass. plén., 13 janvier 2020 : pourv. n° 17-19963. V. le site internet de la Cour de cassation.**

Le tiers à un contrat peut invoquer, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, un manquement contractuel dès lors que ce manquement lui a causé un dommage.

En conséquence, le tiers à un contrat d'alimentation en énergie, qui, en raison de l'interruption de la fourniture en énergie endurée pendant plusieurs semaines par la société avec laquelle il était en relation, a subi un préjudice d'exploitation, peut invoquer le manquement contractuel imputable au fournisseur d'énergie pour obtenir réparation.

§ 1. La stipulation pour autrui

* Texte du Code civil.

* Texte spécial

Article L261-10. - Tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et comportant l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction doit, à peine de nullité, revêtir la forme de l'un des contrats prévus aux articles [1601-2](#) et [1601-3](#) du code civil, reproduits aux articles [L. 261-2](#) et [L. 261-3](#) du présent code. Il doit, en outre, être conforme aux dispositions des articles [L. 261-11](#) à [L. 261-14](#) ci-dessous.

Celui qui s'oblige à édifier ou à faire édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, lorsqu'il procure directement ou indirectement le terrain ou le droit de construire sur le terrain à celui qui contracte l'obligation d'effectuer les versements ou les dépôts ci-dessus définis, doit conclure un contrat conforme aux dispositions de l'alinéa précédent, sauf si le terrain ou le droit est procuré à une société régie par les chapitres Ier, II (sections I et II) et III du titre Ier du présent livre, ou si celui qui les procure est un organisme d'habitations à loyer modéré agissant comme prestataire de service

§ 3. – La cession de contrat

Lire les dispositions du Code civil.

Section 3. – Les difficultés d'exécution du contrat

Code civil, art. 1217.

La partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté, ou l'a été imparfaitement, peut :

- refuser d'exécuter ou suspendre l'exécution de sa propre obligation ;*
- poursuivre l'exécution forcée en nature de l'obligation ;*
- solliciter une réduction du prix ;*
- provoquer la résolution du contrat ;*
- demander réparation des conséquences de l'inexécution.*

Les sanctions qui ne sont pas incompatibles peuvent être cumulées ; des dommages et intérêts peuvent toujours s'y ajouter.

§ 1. La réduction du prix

1223 C. civ.

Le créancier peut, après mise en demeure, accepter une exécution imparfaite du contrat et solliciter une réduction proportionnelle du prix.

S'il n'a pas encore payé, le créancier notifie sa décision de réduire le prix dans les meilleurs délais.

Règle déjà prévue à l'article 1644 pour l'action estimatoire dans la vente, et 1617 et 1219 pour l'action en garantie de contenance.

Modalités. Accord des parties ou recours au juge. Il s'agit, pour le juge, d'une action en diminution du prix ou de remboursement si prix déjà payé.

* Application en matière immobilière en cas de non-satisfaction par le vendeur de son obligation de délivrance – cas du non raccordement à un réseau d'assainissement.

§. 2. – La résolution unilatérale pour manquement grave

1226 du Code civil. Consécration de la JP : Cass. 1^{ère} civ., 13 oct ; 1998 : pourv. n° 96-21485.

Le créancier peut, à ses risques et périls, résoudre le contrat par voie de notification. Sauf urgence, il doit préalablement mettre en demeure le débiteur défaillant de satisfaire à son engagement dans un délai raisonnable.

La mise en demeure mentionne expressément qu'à défaut pour le débiteur de satisfaire à son obligation, le créancier sera en droit de résoudre le contrat.

Lorsque l'inexécution persiste, le créancier notifie au débiteur la résolution du contrat et les raisons qui la motivent.

Le débiteur peut à tout moment saisir le juge pour contester la résolution. Le créancier doit alors prouver la gravité de l'inexécution.

Modalités. - Mise en demeure par le créancier au débiteur d'avoir à exécuter son obligation, **sauf urgence**. Si inexécution persiste, 2^{ème} notification qui est celle de la résolution du contrat. Doit être motivée.

Débiteur peut contester la résolution unilatérale devant le juge compétent.

Exemple : en matière de promesse de vente et acquéreur taisant pour la réitération authentique, résolution unilatérale pourra être demandée par le promettant, propriétaire.

§. 3. – La clause résolutoire

1229 du Code civil. Texte intègre la clause dans le droit commun des contrats.

Il existe, avant réforme, art. 1656 dans la vente.

Permet d'éviter le recours au juge en cas d'inexécution par le débiteur de son obligation.

La résolution met fin au contrat.

La résolution prend effet, selon les cas, soit dans les conditions prévues par la clause résolutoire, soit à la date de la réception par le débiteur de la notification faite par le créancier, soit à la date fixée par le juge ou, à défaut, au jour de l'assignation en justice.

Lorsque les prestations échangées ne pouvaient trouver leur utilité que par l'exécution complète du contrat résolu, les parties doivent restituer l'intégralité de ce qu'elles se sont procuré l'une à l'autre. Lorsque les prestations échangées ont trouvé leur utilité au fur et à mesure de l'exécution réciproque du contrat, il n'y a pas lieu à restitution pour

la période antérieure à la dernière prestation n'ayant pas reçu sa contrepartie ; dans ce cas, la résolution est qualifiée de résiliation.

Les restitutions ont lieu dans les conditions prévues aux articles [1352](#) à [1352-9](#).

Distinguer la clause résolutoire et la résolution judiciaire.

Effets de la résolution. 1229 C. civ. Effets généraux

a) Date d'effet de la résolution

- prévues dans la clause du contrat
- ou réception par le débiteur de la résolution unilatérale du créancier
- date fixée par le juge ou à défaut la date de l'assignation

b) Rétroactivité

c) Restitutions. 1352 s. du Code civil.

En conclusion, lien entre le PIS du vendeur d'immeuble et le droit légal à la résolution.

En DG, pour la vente immobilière, lien entre le privilège du vendeur d'immeuble et le droit à la résolution de l'article 1654 C. civ. Résolution pour non-paiement du prix.

Art. 2379. – Le vendeur privilégié, ou le prêteur qui a fourni les deniers pour l'acquisition d'un immeuble, conserve son privilège par une inscription qui doit être prise, à sa diligence, en la forme prévue aux articles [2426](#) et [2428](#), et dans le délai de deux mois à compter de l'acte de vente ; le privilège prend rang à la date dudit acte.

L'action résolutoire établie par l'article [1654](#) ne peut être exercée après l'extinction du privilège du vendeur, ou à défaut d'inscription de ce privilège dans le délai ci-dessus imparti, au préjudice des tiers qui ont acquis les droits sur l'immeuble du chef de l'acquéreur et qui les ont publiés.

En DL, dissociation entre le privilège du vendeur d'immeuble et l'action résolutoire. Sont publiés séparément au LF. Art. 38 L. 1924. Le P en tant que sûreté et le droit à la résolution en tant que restriction légale au droit de disposer.

Ainsi, si inscription du seul P, pas d'opposabilité aux tiers du droit à la résolution et inversement.

Radiation d'office Décret n° 2009-1193, 7 oct. 2009, art. 100 : Le privilège du vendeur si, à la suite de la résolution de la vente et à défaut de paiement du prix, la propriété est inscrite de nouveau au nom du vendeur. La radiation du privilège du vendeur entraîne la radiation d'office du droit de résolution dans la mesure où ce droit concerne l'inexécution des engagements garantis par le privilège.

§. 4. – Les restitutions

1352 s. du Code civil.

Sources des restitutions : nullité, caducité et résolution

a) Restitution du principal

* La chose 1352. Principe de la restitution en nature avec prise en compte des améliorations et des dégradations. Si restitution en nature impossible, restitution en valeur. Estimation à la date de la restitution.

* D'une somme d'argent. 1352-6. Capital inclut les intérêts au taux légal.

b) Restitutions complémentaires. 1352-7.

* restitution des fruits

* restitution des intérêts

* restitution de la jouissance – c'est l'indemnité de jouissance.

c) La bonne ou mauvaise foi, facteur d'ajustement pour fixer le point de départ des sommes à restituer ;

* bonne foi du restituant : du jour de la demande de restitution

* mauvaise foi du restituant : du jour du paiement

d) Sort de sûretés 1352-9.

Sûretés constituées sur l'obligation principale du contrat – dans la vente, acquéreur doit payer le prix garanti par une hypothèque inscrite – sont reportées de plein droit sur l'obligation de restituer dont vendeur est tenu – il doit restituer le prix. Radiation de l'H interviendra après exécution de l'obligation de restitution.

Droit de la caution est préservé. Il peut toujours invoquer le bénéfice du terme.

EXEMPLE : Les restitutions dans la vente immobilière

1) Vendeur doit restituer :

- le prix
- les taxes acquittées par l'acquéreur
- l'intérêt au taux légal sur le prix :

Si vendeur est de bonne foi : anéantissement ne trouve pas sa cause dans une faute de sa part, intérêt dû à compter de la demande judiciaire d'anéantissement.

Si vendeur est de mauvaise foi, résolution aux torts du vendeur, intérêt à compter du jour où il avait reçu le paiement du prix

2) L'acquéreur doit restituer

- L'immeuble s'il en est toujours propriétaire

Si immeuble vendu et acquéreur de bonne foi, il doit restituer le prix de vente

Si immeuble vendu et acquéreur de mauvaise foi – résolution prononcée aux torts de l'acquéreur – restitution de la valeur de l'immeuble au jour de la restitution si cette valeur est supérieure aux prix de vente. 1352-2.

- Dans tous les cas, restitution des fruits de l'immeuble.

Si acquéreur de bonne foi, doit les fruits au jour de la demande d'anéantissement formée par le vendeur.

Si acquéreur de mauvaise foi, il doit les fruits du jour de la vente.

- Dans tous les cas, restitution de la jouissance de la chose

Si acquéreur de bonne foi, doit la valeur de la jouissance du jour de la demande d'anéantissement formée par le vendeur.

Si acquéreur de mauvaise foi, il doit la valeur de la jouissance du jour de la vente.

Pour fixer le total des restitutions dues par l'acquéreur, toujours tenir compte :

- des dépenses que l'acquéreur a fait pour conserver l'immeuble et des dépenses qui ont augmenté la valeur dans la limite de la plus-value estimée au jour de la restitution. 1352-5.
- des dégradations et des détériorations qui ont diminué la valeur du biens, à moins que l'acquéreur ne soit de bonne foi et qu'elles ne soient pas dues à sa faute.

PARTIE II. – REGIME DE L'OBLIGATION

Plan. Les modalités de l'obligation (Ch 1) et les opérations portant sur les obligations (Ch 2).

Chapitre 1. – Les modalités de l'obligation

Plan. – Condition, terme et question des effets de la remise de dette en présence de codébiteur solidaires ;

Généralement, dans la vie des affaires, les actes juridiques sont purs et simples : acte est conclu de manière irrévocable et produit son effet obligatoire.

Les contractants peuvent cependant, pour diverses raisons (*demande de concours bancaires, d'un permis de construire, d'une autorisation de lotir, existence d'un droit de préemption...*), affecter l'acte juridique des modalités.

Les modalités d'un acte juridique se définissent, au sens large, comme des clauses stipulées par les contractants modifiant l'effet normal des actes juridiques. La modalité est toujours un événement futur envisagé par les parties.

En droit positif, il existe deux modalités : le **terme** et la **condition**.

Point commun : il s'agit de deux événements futurs. – Différence : la survenance de la condition est incertaine alors que la survenance du terme est certaine.

1° Le terme

Le terme est réglementé par les articles 1305 et s. du Code civil.

Définition. - Il se définit comme un événement futur et certain dans sa réalisation dont dépend l'exercice ou l'extinction d'un droit.

Sources du terme. – 1) *Source volontaire.* La volonté des parties ; 2) *Source légale.* La loi : en cas d'acceptation à concurrence de l'actif net, nécessité de déposer l'inventaire au greffe du tribunal dans les deux mois de la déclaration. ; 3) *Source judiciaire.* A défaut d'accord, le juge peut fixer un terme en considération de la nature de l'obligation et de la situation des parties. 1305-1.

Le terme est donc certain dans sa réalisation. Dans la vie juridique, si la réalisation du terme est certaine, la date de survenance peut être incertaine.

L'on parle alors de terme certain à date incertaine : exemple : le décès d'une personne. C'est un terme certain – la vie n'est pas éternelle, mais sa survenance est incertaine.

En revanche, le terme certain peut être à date certaine : cas d'un contrat de location consenti pour trois ans.

Au-delà de la date du terme, il existe, comme la définition l'atteste, deux sortes de termes : le terme suspensif et le terme extinctif.

Le **terme suspensif** suspend l'exercice d'un droit jusqu'à une date déterminée. Exemple : dans une vente, il est stipulé que l'acquéreur paiera le prix à telle date ou au décès de telle personne.

Le **terme extinctif** éteint, quant à lui, un droit à une date déterminée. Exemple : bail conclu pour telle durée ou jusqu'au décès de telle personne.

Effets du terme. – Le terme suspensif retarde l'exécution de l'acte juridique jusqu'à la date prévue. Le terme extinctif met fin aux effets de l'acte juridique à la date prévue. En toute hypothèse, le terme ne produit jamais d'effet rétroactif ; exemple : usufruit s'éteignant au décès de l'usufruitier, ce terme laissant intact les bénéfices que l'usufruit a procuré.

2° La condition

La condition est réglementée aux articles 1304 et s. du Code civil.

Elle se définit comme un événement futur et certain dont dépend la naissance ou l'extinction d'un droit.

Suppression par réforme de 2016 de la distinction condition mixte, casuelle ou potestative. Il existe 5 types de condition que l'on peut classer en fonction de l'extériorité de l'événement eu égard à la volonté :

La **condition suspensive** : elle suspend la naissance d'un droit. Exemple : donation sous condition de mariage.

La **condition résolutoire** : elle éteint le droit. Exemple : donation stipulant qu'elle sera résolue si le donataire meurt avant le donateur.

La **condition casuelle** : événement indépendant de la volonté des parties. Exemple : donataire meurt avant le donateur, si je gagne au prochain tiercé. Tout est remis au hasard.

La **condition potestative** : fait dépendre un acte juridique du bon vouloir de l'une des parties. Exemple : pacte de réméré. La condition peut être purement *potestative* (*si je veux bien...*) ou simplement potestative (*la volonté doit se traduire par un acte ou un fait déterminé. Ex. : si je change de profession...*)

La **condition mixte** : événement qui dépend à la fois de la volonté de l'une des parties et de celle d'un tiers (*ex. : si je me marie avec telle personne...*)

Cette classification est fondamentale dans la mesure où certaines conditions peuvent être frappées de nullité. Il en est ainsi tout spécialement de la condition purement potestative puisqu'il y a une contradiction entre le principe de l'engagement de l'une des parties et l'arbitraire de sa volonté permettant de le détruire.

Effets de la condition. Pour déterminer les effets de la condition, il est nécessaire de distinguer trois moments saillants.

1) Moment où la condition est en suspens, c'est-à-dire ni réalisée, ni défaillie

La condition résolutoire : l'acte juridique produit tous ses effets juridiques.

La condition suspensive : l'acte est définitivement conclu, mais ne produit aucun effet juridique. Cela étant acquis, des mesures conservatoires peuvent être prises, le droit peut être cédé entre vifs ou à cause de mort.

2) Moment où la condition est défaillie, c'est-à-dire ne se réalise pas

La condition résolutoire : l'acte est définitivement consolidé. Ex. : vente sous condition résolutoire

La condition suspensive : l'acte est considéré comme n'ayant jamais existé.

3) Moment où la condition se réalise

La condition résolutoire : l'acte est définitivement anéanti. Disparition pour le passé et l'avenir.

La condition suspensive : l'acte est définitivement consolidé.

Effet rétroactif de la condition est écarté. 1304-6. Les parties doivent prévoir expressément cette rétroactivité. Exemple de la clause de tontine ;

Acte sous condition suspensive : l'acte juridique est censé avoir été pur et simple dès l'origine. Exemple : l'acquéreur sous condition suspensive est censé être devenu propriétaire

au moment de la réalisation de la vente. En matière de vente immobilière, il en résulte une consolidation des droits ; exemple : servitude de passage consenti pendant que la condition était en suspens.

Acte sous condition résolutoire : l'acte juridique est censé jamais avoir été passé. Exemple : l'acquéreur sous condition résolutoire est censé n'avoir jamais été propriétaire. En matière de vente immobilière, disparition des droits réels consentis. Exemple : hypothèque, servitude...

Section 1. – La condition – Obligation conditionnelle

C. civ., art. 1304 s.

Suppression de la distinction entre condition mixte, casuelle et potestative.

Notion de condition. A distinguer du terme. Préciser la condition suspensive et résolutoire.

Condition peut être assortie d'un terme ou non. Avec terme, c'est une condition avec délai.

Illustration : Cass. 3^{ème} civ., 9 mars 2017 : pourv. n° 15-26182. Compromis avec délai pour la réitération notariée (31 juillet 2013). Si à cette date, le délai prévu pour la réalisation de la condition est expiré et que si condition pas réalisée dans ledit délai (Obtention du prêt et permis de construire, respectivement le 30 mai 2013 et le 15 juin 2013), caducité du compromis.

Si pas de délai, pas de caducité. Condition peuvent se réaliser après la réitération authentique. Pas de caducité. Vente immobilière parfaite.

* Droit de la publicité foncière en présence d'une condition suspensive dans un acte entre vifs portant mutation ou constitution de droits réels immobiliers ; En DG, les actes assortis d'une condition suspensive sont publiés – D. 4 janv. 1955, art. 28, 1°. Pas en AM au Livre foncier. On attend la réalisation de la condition.

Code rural. Article L. 143-5. - Sauf s'il s'agit d'un apport en société ou d'un échange non réalisé en application de l'article [L. 124-1](#), toute condition d'aliénation sous réserve de non-préemption d'une société d'aménagement foncier et d'établissement rural est réputée non écrite.

Apport de la réforme de 2016. – 5 Apports importants

1) Prohibition de la condition potestative. 1304 -2. Obligation dont la naissance dépend de la seule volonté du débiteur. Vise les cond. Suspensive et résolutoires.

A noter la nouvelle règle : pas de possibilité d'invoquer la nullité de l'obligation lorsque le contrat a été exécuté en connaissance de la potestativité de la condition.

2) Condition réputée accomplie. 1304-3. Reprise de l'article 1178 ancien.

- cas de la condition suspensive : est réputée accomplie si la partie qui y avait intérêt a empêché son accomplissement.

- en cas de condition résolutoire : est réputée défaillie si sa survenance a été provoquée par la partie qui y avait intérêt.

3) Défaillance de la condition suspensive. 1304-6 dernier alinéa. C'est la caducité du contrat.

Exemple pour un prêt : Cass. 3^{ème} civ., 24 nov. 2016 : pourv. n° 15-14017. Seul le débiteur emprunteur peut se prévaloir de sa défaillance. JP rendue sous l'ancien article 1176.

4) Renonciation à la condition. 1304-4. Notion de renonciation. Acte juridique renoncitatif.

- avant la réalisation de la condition – condition ne suspend. Possibilité pour la partie dans l'intérêt de laquelle la condition a été stipulée d'y renoncer. Solution consacrée depuis longtemps par la jurisprudence.

Exemple pour un prêt : Cass. 3^{ème} civ., 24 nov. 2016 : pourv. n° 15-14017. Seul le débiteur emprunteur peut se prévaloir de sa défaillance.

- après la défaillance de la condition. Pas de possibilité de renoncer à la condition suspensive défaillie. Question ne se pose pas pour la condition résolutoire car défaillance consolide définitivement le contrat.

Possibilité de prévoir dans le contrat une clause de renonciation. En ce cas, il y a nécessairement formation d'un nouveau contrat.

5) Rétroactivité de la condition. 1304-6 et 1304-7.

- **condition suspensive.** 1304-6 : réalisation fait de l'obligation conditionnelle une obligation pure et simple. Attention : plus de rétroactivité, sauf si les parties l'ont prévu. Prudent de stipuler la rétroactivité en cas de vente avec pacte tontinier.

- **condition résolutoire.** 1304-7. Extinction rétroactive de l'obligation, mais pas de remise en cause les actes conservatoires et d'administration. Possibilité pour les parties d'écarter la rétroactivité.

Section 2. – Le terme – Obligation à terme

C. civ., art. 1305 s.

Notion de terme. Événement futur et certain, mais pouvant avoir une date incertaine dans sa survenance. Cas du décès. Terme suspensif ou extinctif.

Terme peut être exprès ou tacite. A défaut de terme et si litige, le juge prend en considération la nature de l'obligation – faire, ne pas faire et donner – et la situation des parties.

Régime du terme prévu aux articles 1305-2 et s. du Code civil. Reprise des solutions anciennes et connues.

- impossibilité pour le créancier l'exécution de l'obligation avant échéance ;
- absence d'action en répétition pour l'exécution effectuée par le débiteur avant le terme.
- terme est stipulée au profit du débiteur – sauf clause contraire des parties ou si circonstances sont de nature à établir le terme en faveur du créancier ou des deux parties. Possibilité pour celui au profit duquel le terme a été fixé peut y renoncer sans le consentement de l'autre.
- partie qui bénéficie du terme peut y renoncer.
- déchéance du terme au profit du débiteur si débiteur ne fournit pas les sûretés promises au créancier ou s'il diminue les sûretés garantissant l'obligation.
- déchéance du terme est inopposable aux coobligés, même solidaires.

Chapitre 2. – Les opérations sur obligations

Plan. – Cession de contrat, Cession de créance, cession de dette et novation (et délégation).

Section 1. – Cession de contrat

1216 s. et suivant du Code civil. Figure juridique à 3 personnes : cédé, cédant et cessionnaire.

Cession est un contrat. Application du droit commun des contrats pour la formation.

Réforme de 2016 donne un cadre juridique à la pratique courante de la clause de substitution dans les avant-contrats de vente – pas de cadre juridique avant la réforme.

2 exemples prévus par la loi. Il s'agit de cas spéciaux. La réforme de 2016 pose un cadre général.

* Cas de la VIR. L. 262-6 CCH

La cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente d'immeuble à rénover substitue de plein droit le cessionnaire dans les obligations de l'acquéreur envers le vendeur.

Si la vente a été assortie d'un mandat, celui-ci se poursuit entre le vendeur et le cessionnaire.

Les dispositions du présent article s'appliquent à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée, ou à cause de mort.

* Cas de la SAFER substitution d'attributaire si SAFER bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente. L. 141-1-II C. rur. et régime d'exonération de l'article 1028 du CGI.

II.-Pour la réalisation des missions définies au I, les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent :

2° Se substituer un ou plusieurs attributaires pour réaliser la cession de tout ou partie des droits conférés, soit par une promesse unilatérale de vente, soit par une promesse synallagmatique de vente, portant sur les biens visés au 1°, dès lors que la substitution intervient dans un délai maximal de six mois à compter du jour où ladite promesse a acquis date certaine et, au plus tard, au jour de l'acte authentique réalisant ou constatant la vente ;

Nature juridique. - Il s'agit en réalité d'une cession de position contractuelle. Cela résulte clairement du premier alinéa de l'article 1216 : le cédant peut céder sa qualité de partie au contrat à un tiers.

Attention : cession du contrat doit être totale. Cession partielle est impossible car elle ne peut être imposée au cédé. Si ce le cédé y consent, ce sont de nouveaux contrats qui se concluront entre le cédé et les différents cessionnaires.

Cas de la VIR où acquéreur cède à A la propriété et à B l'obligation de payer le prix des travaux.

Modalités. – Cession est réservée à l'origine lors de la conclusion du contrat ou ultérieurement.

Cession doit être notifiée au cédé pour produire effet à son égard. Possibilité également pour le cédé de prendre acte de la cession. Ecrit est donc nécessaire.

Forme. – Ecrit contenant la cession exigé à peine de nullité. 1216 al. 3. Donc, cession est un contrat solennel.

Effets. – Pas de libération du cédant. Cédant tenu solidairement avec le cessionnaire envers le cédé. 1216-3 du Code civil

Si pas libération du cédant, les **sûretés réelles** qu'il a constituées subsistent. C'est une garantie pour le cédé car il bénéficiera de ces sûretés à l'égard du cessionnaire.

Si libération, les **sûretés réelles** consenties par le cédant sont éteintes. Les **sûretés personnelles** consenties par des tiers – cautionnement par exemple – ne subsistent qu'avec le consentement de ces tiers.

Exception : libération du cédant pour l'avenir. 1216-1. A condition au le cédé y consente expressément.

Section 2. – La cession de créance

1321 s. du Code civil.

Contrat entre le créancier cédant et le cessionnaire. Pas nécessité accord du débiteur cédé.

Cession peut être à titre gratuit ou à titre onéreux.

* Exigence d'un écrit. 1322.

* Date d'effet de la cession 1323

Entre les parties (*cédant et cessionnaire*) : à compter de l'accord des parties si la créance existe. A compter de la date de naissance de la créance en cas de cession de créance future. Utile qu'il y ait une date certaine.

A l'égard des tiers. Cession opposable aux tiers – autre que le débiteur cédé - à la date de sa conclusion, comme en matière de cession Dailly.

A l'égard du débiteur cédé. Pas nécessité accord du débiteur cédé. Sauf, si créance stipulée incessible. Opposabilité par la notification de la cession et non plus signification ou si débiteur en a pris acte en la forme SSP ou authentique. 1324

Section 3. – La cession de dette.

Innovation de la réforme des obligations. 1327 s. Avant, recours à la novation.

Textes manquent de clarté et ne fixent pas le régime complet de la cession de dette. Cela sera certainement un frein à son usage.

Distinction entre la cession universelle d'une universalité de droit et la cession à titre particulier.

Cas de l'universalité de fait. Cession amiable du fonds de commerce. C. com., art. L. 141-1 s. Transmission de l'actif, mais pas du passif. Donc, risque pour les créanciers du cédant.

D'où l'existence de formalités de publicité de la cession dans un JAL et au BODACC. L. 141-12

Possibilité ensuite aux créanciers du cédant de faire opposition au versement du prix de vente. L. 141-14.

Consécration de la cession de dette à titre particulier. Opération juridique à 3 personnes.

Exemple : cas de la vente avec reprise du prêt du vendeur par l'acquéreur. Une partie du prix est payée par reprise du prêt du propriétaire initial. Acquéreur est le cessionnaire de la dette de prêt du cédant pour éteindre une obligation préalable envers lui.

Formalisme. – Accord du créancier qui peut être donné à l'avance. Si tel est le cas, cession de dette ne lui est opposable que du jour où elle lui a été notifiée.

Pas d'exigence d'un écrit, contrairement à la cession de créance.

Effets. – Accord du créancier à la cession de dette ne libère pas automatiquement le cédant. Pour libérer le cédant, le créancier doit y consentir expressément.

* A défaut de libération du débiteur cédant, ce dernier est tenu solidairement avec le cessionnaire au paiement de la dette. 1327-2.

Possibilité de prévoir une clause écartant la solidarité et prévoyant un ordre de poursuite. En ce cas, créancier ne peut poursuivre le débiteur cédant qu'en cas de défaillance du cessionnaire.

* Si libération du débiteur cédant :

- Sûretés réelles consenties par le débiteur cédant subsistent. 1328-1 al. 1 a contrario. Elles suivent la dette cédée.

- Sûretés fournies par un tiers ne subsistent que si le tiers y consent.

Section 4. - La novation

1329 s. du Code civil. Textes sont précisés sans véritables modifications de fond.

Convention par laquelle une obligation est éteinte et remplacée par une obligation nouvelle.

Différentes sortes de novations : par changement de dette, càd d'obligation, objet et cause ; par changement de débiteur ou changement de créancier.

§ 1. – Les conditions de la novation

Sont au nombre de 4.

1) Intention de nover ; nécessité que la volonté d'opérer la novation résulte clairement de l'acte.

2) Capacité des parties

3) Validité de l'obligation novée ; en effet, l'on ne peut nover sur obligation frappée de nullité.

4) Validité de l'obligation nouvelle ; si nulle, obligation ancienne subsiste.

§ 2. – Les effets de la novation

2 effets de la novation

1) Extinction de l'oblig. ancienne avec ses sûretés.

2) Création d'une O nouvelle qui se substitue à l'ancienne

Conclusion. Rappel des causes d'extinction de l'obligation. 1342 s. Paiement, compensation, confusion, remise de dette et prescription extinctive.

En conclusion, 2 aspects :

I. - Effets de la remise de dette en présence de codébiteurs solidaires

C. civ., art. 1350-1. La remise de dette consentie à l'un des codébiteurs solidaires libère les autres à concurrence de sa part.

La remise de dette faite par l'un seulement des créanciers solidaires ne libère le débiteur que pour la part de ce créancier.

Texte prend le contrepied de l'ancien art. 1285.

* Avant réforme, libération de l'un des codébiteurs solidaires libérait tous les autres, sauf si créancier se réservait ses droits contre eux pour leurs parts.

* Depuis réforme, remise de dette consentie à l'un des codébiteurs ne libère les autres qu'à concurrence de la part de celui qui est libéré.

Alinéa 2 du texte vise la solidarité active.

II. - paiement d'une somme d'argent avec subrogation conventionnelle. 1346 s.

Principe : le paiement est effectué par le débiteur ou son mandataire qui a reçu pouvoir à cet effet.

Question : 1/3 peut-il effectuer le paiement ?

* Cas d'un père qui pour gratifier son fils paierait une dette à sa place. Il s'agit alors d'une libéralité.

* Cas d'une tiers – sans intention libérale – se substituer pour payer à sa place.

Réponse de l'article 1342-1 : Paiement peut être fait par une personne qui n'y est pas tenue.

Si tiers procède au paiement – sans intention libérale – il est subrogé dans les droits du créancier qu'il a désintéressé. Tiers a les mêmes droits que le créancier originaire, ni plus, ni moins.

Ainsi, tiers bénéficie de toutes les garanties dont bénéficiait le créancier originaire. Cas du créancier hypothécaire de 1^{er} rang.

Subrogation conventionnelle s'opère à l'initiative du créancier qui reçoit le paiement. Elle doit être expresse/

Elle doit être consentie en même temps que le paiement, sauf si clause dans un acte antérieur contient le consentement du subrogeant de subrogé le 1/3 ayant payé le prix.

Spécificités de l'article 1346-2. Subrogation conventionnelle du débiteur lorsque le débiteur recourt à un emprunt pour payer le créancier

Distinction suivant qu'il y ait concours ou non du créancier originaire.

1) Concours du créancier – consentement au remboursement. - Débiteur emprunte une somme pour payer sa dette. Il subroge le prêteur – nouveau créancier - dans les droits du créancier. Créancier originaire doit simplement consentir au paiement. Pas de consentement à la subrogation du créancier remboursé. Partant, pas nécessaire que la créance soit exigible car consentement au paiement vaut renonciation au terme consentie au profit du créancier. Quittance donnée par le créancier payé doit indiquer l'origine des fonds.

Avec la réforme de 2016, plus nécessité que l'acte d'emprunt et la quittance soient établis en la forme notariée.

Pas évident que la forme notariée soit abandonnée. Si subrogation transfère le titre exécutoire, caractéristique du nouveau prêt sont généralement différentes de celles du prêt remboursé. Cela peut être source de contestation du débiteur en cas de saisie. Probable que le nouveau prêteur exige que le prêt soit établi en la forme notariée afin qu'il lui en soit délivré copie exécutoire.

Intérêt pratique en cas de baisse des taux d'intérêt.

2) Pas de concours du créancier – absence de consentement au remboursement. Ici, dette doit être exigible ou existence d'une faculté de remboursement anticipé, terme stipulé en faveur du débiteur.

Idée de ne pas déjouer les prévisions du créancier, notamment les intérêts.

Ici, acte d'emprunt et quittance doivent être passés devant notaire. Dans l'acte d'emprunt, il faut mentionner que la somme empruntée l'a été pour faire le paiement et dans la quittance mentionner que le paiement a été fait avec ces sommes versées à cet effet par le nouveau créancier.

Chapitre 3. – L'extinction de l'obligation.

Paiement, Mise en demeure, subrogation, prescription extinctive et confusion.