

Chapitre 12

QCM

- 1. A.** Le caractère précis et ferme du document publicitaire lui confère la valeur d'offre.
- 2. C.** Faute de précision sur le prix, du fait de la mention « prix à débattre », l'annonce n'a pas la valeur d'une offre.
- 3. C.** Faute de fermeté de la proposition, du fait de la réserve toujours implicite de la solvabilité du locataire, l'annonce n'a pas la valeur d'une offre.
- 4. D.** Le déséquilibre significatif ne peut pas porter sur le prix, car cela reviendrait à admettre la lésion. L'appréciation du déséquilibre significatif s'effectue au regard de l'ensemble du contrat et non clause par clause.
- 5. C.** Il s'agit d'un contrat entaché d'un vice du consentement. La nullité est relative. Seule la personne protégée, incluant les héritiers et les créanciers, peut intenter une action en nullité.
- 6. C.** La violence économique sanctionne l'exploitation déloyale d'une situation de faiblesse par un contractant fort, afin d'obtenir un avantage excessif, anormal. Le contrat doit donc être trop avantageux pour le contractant en situation de force.
- 7. A., B. ET C.** Le contrat est nul lorsque la contrepartie n'est pas sérieuse (ou dérisoire), et à plus forte raison lorsque la contrepartie est totalement absente. Il est aussi nul lorsque le contractant s'est trompé sur la réalité de la contrepartie (ou illusoire). En revanche, l'insuffisance de la contrepartie ne peut justifier à elle seule la nullité du contrat, car cela reviendrait à admettre la lésion.
- 8. C. ET D.** Il s'agit d'un dol par silence (ou réticence dolosive). L'acheteur peut aussi invoquer une erreur sur la qualité essentielle, à savoir la sécurité de la maison achetée.
- 9. D.** La lésion sur les biens meubles n'est pas admise, ni l'erreur sur la valeur. Le silence gardé par l'acheteur sur la véritable valeur de l'objet n'est pas une réticence dolosive : l'acheteur n'a pas une obligation d'informer le vendeur sur la valeur de l'objet qu'il vend !
- 10. B. ET C.** Il s'agit de manœuvres dolosives. L'acheteur peut aussi invoquer une erreur sur la qualité essentielle, à savoir l'état de vétusté du moteur.

11. B. ET D. La rupture est, à l'évidence, abusive, dans la mesure où l'auteur de la rupture est animé par l'intention de nuire à son partenaire.

12. A. La rupture n'est pas abusive lorsqu'elle est justifiée par un motif légitime. Tel est bien le cas ici.

13. B. ET D. La conclusion forcée du contrat serait une négation de la liberté contractuelle. Les pourparlers se situent dans la période précontractuelle, en dehors d'un contrat : la nature de la responsabilité est donc extracontractuelle.

14. A., B., C. ET D. En l'espèce, la vente a été faite en violation du pacte. Le tiers est de mauvaise foi : il avait connaissance de l'existence du pacte. La vente faite au mépris du pacte de préférence pourra être annulée. En outre, le bénéficiaire pourra obtenir des dommages-intérêts du promettant et du tiers pour non-respect du pacte.

15. C. C'est le même cas d'espèce. Cette fois-ci, le tiers est de bonne foi. À défaut d'obtenir l'annulation de la vente, le bénéficiaire pourra obtenir des dommages-intérêts du promettant pour non-respect du pacte.

Exercices

EXERCICE 1 – CAS OUTAN [NIV 1]

Analyser la situation pour déterminer si Laurent Outan peut refuser de vendre l'appartement à ses voisins, Henri et Julie.

Principes juridiques

Le contrat se forme par l'échange des consentements, par l'acceptation de l'offre. L'offre désigne une manifestation de volonté précise et ferme par laquelle une personne propose de contracter. L'acceptation, quant à elle, désigne une manifestation de volonté par laquelle une personne donne son accord à l'offre qui lui est faite.

Lors de l'échange des consentements, le contrat se forme et, à partir de ce moment, la force obligatoire du contrat s'applique. En matière de vente, l'accord des volontés entraîne le transfert de propriété de la chose objet du contrat.

Application au cas

Or, dans le cas présent, Laurent Outan a fait une offre de vente de son appartement précise et ferme à ses voisins le 15 janvier. Cette offre était valable deux mois. L'acceptation des voisins est intervenue mi-février. La révocation de l'offre est intervenue plus tard, début mars. Les voisins sont donc devenus propriétaires de l'appartement mi-février. Laurent ne peut refuser de livrer l'appartement.

EXERCICE 2 – CAS HULTOU [NIV 2]

Vérifier la validité juridique de la vente de la peau tatouée de Jeanne.

Principes juridiques

La validité du contrat est subordonnée à l'exigence d'un contenu certain et licite. Cela implique notamment que l'objet de l'obligation – ce à quoi chacune des parties s'engage – doit être possible, déterminé ou déterminable, et licite. Cette dernière exigence signifie que l'objet du contrat doit être conforme à l'ordre public. Tel n'est pas le cas lorsque le contrat a pour objet une chose qui est hors du commerce. C'est à partir de cette exigence qu'a été fondé le principe de l'indisponibilité du corps humain.

En présence d'un contrat dont l'objet est illicite, toute personne ayant un intérêt à agir peut exercer l'action en nullité absolue du contrat. La nullité du contrat est l'anéantissement rétroactif du contrat : le contrat est censé n'avoir jamais existé.

Application au cas

Or, dans le cas présent, l'objet de l'obligation de Jeanne Hultou est de transférer la propriété d'un fragment de sa peau tatouée à Yves-André Samer. Cet objet est manifestement illicite. La clause qui a pour effet de contraindre Jeanne à vendre sa peau tatouée revient à donner une valeur patrimoniale à une partie du corps de Jeanne Hultou. Elle peut donc demander aux tribunaux l'annulation du contrat qui la lie à Yves-André Samer.

EXERCICE 3 – CAS PALEDIR [NIV 3] 30 MIN

1. Vérifier les conditions de validité du contrat passé par José Paledir avec les époux, afin de déterminer s'ils pourraient en demander l'annulation.

Principes juridiques

Un contrat valablement formé exige un consentement donné exempt de vices, la capacité des parties à contracter, un contenu licite et certain (ainsi qu'une forme particulière selon le cas). Le non-respect de l'une de ces conditions de formation entraîne la nullité du contrat.

Pour être valable, le consentement doit être réel et non vicié. Les vices sont au nombre de trois avec :

- le dol, impliquant des manœuvres frauduleuses intentionnelles et graves de l'une des parties pour tromper le cocontractant de manière déterminante, afin d'obtenir son consentement ; il doit être volontaire (intentionnel) ; le dol n'est jamais présumé : il doit être prouvé par celui qui prétend en être la victime ;
- la violence, qui induit l'exercice d'une contrainte morale, physique ou économique sur le contractant ou ses proches pour obtenir son consentement ;
- l'erreur, qui consiste à se tromper, à prendre pour vrai ce qui est faux ou inversement ; l'erreur peut porter par exemple sur les qualités essentielles de la prestation ou du bien, sur la personne du cocontractant ; pour être source de nullité, l'erreur doit être déterminante dans la conclusion du contrat et excusable, l'erreur grossière ne pouvant remettre en cause le contrat (« la bêtise du contractant chasse l'erreur »).

La nullité permet l'anéantissement rétroactif du contrat, avec un jeu de restitutions réciproques entre les parties.

Application au cas

Or, dans le cas présent, la capacité des parties contractantes et le contenu du contrat (licite et certain) ne peuvent permettre de faire annuler le contrat. Concernant le consentement, il ne semble pas avoir fait l'objet de violence.

Il y a bien erreur : les acquéreurs se sont trompés sur une qualité essentielle du fonds de commerce acheté, à savoir sa conformité aux normes de sécurité. Cette erreur présente toutefois un caractère inexcusable. Le couple acquéreur, qui réalise une opération professionnelle, avait une obligation de se renseigner sur les conditions d'exploitation de l'hôtel. C'est pourquoi le juge ne retiendra certainement pas l'erreur dans son analyse.

Il y a bien un dol : José Paledir a commis un dol en omettant d'informer les époux acquéreurs sur le défaut de conformité de l'hôtel aux normes de sécurité. Le contrat encourt une nullité relative. Il pourrait être annulé par les époux qui en sont victimes.

2. Identifier la nature de la clause et analyser son utilité en l'espèce.

Principes juridiques

Une clause résolutoire permet d'exiger la résolution du contrat de plein droit en cas de survenance d'une inexécution contractuelle décrite dans la clause sans avoir recours à la justice. Elle doit impliquer une mise en demeure du créancier au débiteur.

Application au cas

Or, dans le cas présent, l'article 12 du contrat de vente du fonds de commerce constitue une clause résolutoire. Il n'y a pas ici de problème quant à l'exécution du contrat, mais quant à la formation du contrat. Cette clause n'est donc pas utile en l'espèce pour les acquéreurs.

Cas de synthèse

CAS KUZBIDON

1. Identifier la nature de l'avant-contrat et expliciter les règles de droit en dehors d'un contexte de décès d'Yvan Toucédien.

Principes juridiques

La promesse unilatérale de vente est le contrat par lequel une partie – le promettant – accorde à l'autre – le bénéficiaire – le droit d'opter pour la conclusion d'un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés, et pour la formation duquel ne manque que le consentement du bénéficiaire.

Le promettant est tenu de maintenir la promesse dans le délai prévu de la promesse. Il ne peut se rétracter pendant ce délai. Le bénéficiaire est investi d'un droit d'option qu'il peut lever ou non. Il n'est pas engagé avant la levée de l'option. Le contrat est formé uniquement au moment de la levée de l'option.

En cas de vente à un tiers en violation de la promesse, le contrat avec le tiers ne peut être annulé que s'il avait connaissance de l'existence de la promesse (mauvaise foi du tiers). Sinon, aucune annulation n'est possible au profit du bénéficiaire, lequel devra se contenter de dommages et intérêts sur le fondement de la responsabilité contractuelle.

Application au cas

Or, dans le cas présent, l'avant-contrat signé par Yvan Toucédien est une promesse unilatérale de vente avec stipulation d'une indemnité d'immobilisation de 10 000 euros. Yvan Toucédien ne peut se rétracter dans le délai convenu de trois mois. Alex Kuzbidon dispose quant à lui d'un droit d'option dans le délai imparti.

2. Analyser le document pour déterminer, dans le contexte du décès d'Yvan Toucédien, si Alex Kuzbidon peut contraindre sa veuve à vendre la maison.

Principes juridiques

Le promettant ne peut plus se rétracter dans le délai convenu : la vente est formée si le bénéficiaire lève l'option dans le délai stipulé, même si le promettant s'est rétracté. Le bénéficiaire peut réclamer l'exécution forcée de la vente.

Selon la jurisprudence de la Cour de cassation (arrêt 3^e chambre civile, 8 mars 2010), le décès du promettant n'a pas d'effet sur la promesse unilatérale de vente. Si le promettant décède avant l'expiration du délai stipulé, cette obligation est transmise passivement à l'héritier du promettant. Cette règle ne s'applique pas seulement dans l'hypothèse d'une promesse conclue *intuitu personae*.

Application au cas

Or, dans le cas présent, le décès du promettant a transmis à sa veuve l'obligation de respecter la promesse durant le délai convenu. Au vu de la jurisprudence, elle est donc tenue par la promesse faite par son mari défunt. Alex Kuzbidon peut lever l'option malgré le décès du promettant dans le délai imparti. S'il décide de le faire, la vente sera formée, sans que la veuve ne puisse s'y opposer.