



**HAL**  
open science

# Réforme du droit des contrats et vente immobilière

Ludivine Lallemand

► **To cite this version:**

Ludivine Lallemand. Réforme du droit des contrats et vente immobilière. Droit. 2017. dumas-02176896

**HAL Id: dumas-02176896**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-02176896>**

Submitted on 8 Jul 2019

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Université de la Réunion

UFR Droit-Economie



# Réforme du droit des contrats et vente immobilière

---

Mémoire de Master 2 de Droit du Patrimoine  
(Parcours Ingénierie Juridique du Patrimoine)

Sous la direction de Monsieur Romain LOIR,  
Maître de conférences à l'Université de la Réunion

*Par Ludivine LALLEMAND*

Année universitaire 2016/2017



## **REMERCIEMENTS**

Je tiens à adresser mes sincères remerciements à mon directeur de recherche, Monsieur LOIR, pour son accompagnement et ses conseils dans la réalisation de ce travail de recherche.

## SOMMAIRE

<b>PARTIE 1 : LA FORMATION DES CONTRATS DE VENTE D'IMMEUBLE</b>	<b>4</b>
CHAPITRE 1 : LE PROCESSUS DE FORMATION DU CONTRAT	4
<b>Section 1 : La phase précontractuelle.....</b>	<b>4</b>
<b>Section 2 : Les avant-contrats.....</b>	<b>11</b>
CHAPITRE 2 : LA CONCLUSION DU CONTRAT	19
<b>Section 1 : Les conditions de validité du contrat de vente immobilière.....</b>	<b>19</b>
<b>Section 2 : Le contenu du contrat.....</b>	<b>24</b>
<b>PARTIE 2 : LES EFFETS DES CONTRATS DE VENTE D'IMMEUBLE</b>	<b>31</b>
CHAPITRE 1 : L'EXECUTION DU CONTRAT DE VENTE D'IMMEUBLE	31
<b>Section 1 : La force obligatoire du contrat .....</b>	<b>31</b>
<b>Section 2 : L'inexécution du contrat.....</b>	<b>38</b>
CHAPITRE 2 : L'EXTINCTION DU CONTRAT DE VENTE D'IMMEUBLE	44
<b>Section 1 : Nullité et caducité du contrat de vente d'immeuble .....</b>	<b>44</b>
<b>Section 2 : Les restitutions en matière de vente immobilière.....</b>	<b>48</b>

## INTRODUCTION

Longtemps attendue, la réforme du droit des contrats a pris naissance avec l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations, modifiant le titre III du livre troisième du code civil, en grande partie inchangé depuis 1804. Entré en vigueur depuis le 01 octobre 2016, le nouveau droit des contrats est d'ores et déjà applicable, bien que pour le moment ces dispositions n'aient qu'une valeur réglementaire, à défaut d'intervention d'une loi de ratification. Cette réforme, a, avant son adoption fait l'objet d'une consultation permettant aux professionnels du droit d'émettre leur avis sur le projet formulé par la Chancellerie, avant que l'ordonnance que l'on connaît ne soit finalement adoptée. La nécessité de réformer une matière inchangée depuis plus de deux cent ans était unanimement admise tant le code civil n'était plus du tout en adéquation avec le droit positif. En effet, bon nombre de règles issues de la construction jurisprudentielle n'y figuraient pas. Une mise à jour apparaissait donc nécessaire.

L'objectif affiché de cette réforme est de consolider le droit positif, tout en le rendant plus accessible. L'ordonnance s'accompagne d'un rapport remis au Président de la République qui explique les choix opérés lors de la rédaction. Il précise que « la sécurité juridique est le premier objectif de la réforme », le deuxième s'attache à « renforcer l'attractivité du droit ». C'est donc le droit commun des contrats, « le socle commun des nombreux contrats spéciaux<sup>1</sup> » qui se trouve modifié. Le rapport précise toutefois, que par principe, l'ordonnance est supplétive de volonté « sauf disposition contraire ».

A côté du droit commun des contrats, se sont développés de nombreux régimes spéciaux propres aux différents types de contrats, dont le plus connu et le plus courant reste sans aucun doute le contrat de vente. Le régime de la vente lui-même s'est ensuite décliné en plusieurs régimes spéciaux selon l'objet vendu, particulièrement lorsqu'un immeuble est concerné. La notion de vente d'immeuble doit ici faire l'objet de quelques précisions. La vente est définie par l'article 1582 du code civil comme « la convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose et l'autre à payer le prix ». Elle se caractérise d'abord par l'exigence d'un prix, qui la

---

<sup>1</sup> Guillaume Meunier, *Droit des contrats : les enjeux d'une réforme*, D. 2016, p.416

distingue des contrats tel que la donation, ou l'échange ; ensuite par l'effet translatif de propriété qu'elle entraîne.

L'immeuble fait référence à un bien qui, par nature, ne peut être déplacé (terrain), ou encore à ce qu'y s'y incorpore (bâtiments, ouvrages, plantations), mais également sur les choses mobilières qui s'y attachent et que la loi qualifie d'immeubles par destination.

La vente d'un immeuble a pour particularité de s'étaler dans le temps : de la négociation à l'avant contrat, pour finalement arriver à l'acte authentique. Si la vente reste aujourd'hui un contrat consensuel, le formalisme résultant du décret n°55-22 du 04 janvier 1955 exigeant un acte authentique pour l'accomplissement de la publicité foncière, oblige les parties à recourir à un écrit notarié.

La vente d'immeuble constitue un acte important d'un point de vue économique et financier. Elle l'est autant dans la vie courante où l'acquisition d'un bien immobilier s'inscrit souvent dans le cadre d'un projet de vie. C'est la raison pour laquelle se sont développées de nombreuses règles spéciales en matière de vente d'immeuble, qu'il s'agisse d'une vente réalisée au profit d'un particulier, de la vente d'immeuble dans le secteur protégé, ou encore de la vente d'immeuble à construire.

Se pose alors une importante question : celle de l'articulation de ces différents régimes avec le droit commun des contrats. Si l'adage *specialia generalibus derogant* apparaît ici comme une évidence, il n'en reste pas moins que les textes spéciaux ne peuvent en toute logique couvrir toutes les hypothèses. Il convient alors de se référer au droit commun. Par ailleurs les grands principes du droit des contrats (bonne foi, conditions de validité, force obligatoire, etc.) s'appliquent aux contrats de vente d'immeuble. Les rédacteurs d'acte amenés à rédiger ce type d'acte ne pourront donc faire l'impasse sur le droit commun des contrats. L'étude des impacts de la réforme sur la vente immobilière est donc nécessaire pour sécuriser l'acte lui-même.

Si la réforme a, dans de nombreuses dispositions, procédé à une codification de solutions déjà connues du droit positif, sur certains points les rédacteurs de l'ordonnance ont fait preuve de plus d'audace en adoptant parfois des solutions en total contradiction avec le droit positif.

Il est dès lors nécessaire de s'interroger sur les incidences concrètes qu'aura la réforme du droit des contrats dans la vente immobilière.

Nous nous attacherons donc à relever, pour chaque étape de la formation des contrats de vente d'immeuble, les incidences que pourraient provoquer les principales modifications issues de la réforme du droit des contrats (Partie 1), avant de procéder à la même analyse s'agissant des effets attachés au contrat (Partie 2).

## **Partie 1 : La formation des contrats de vente d'immeuble**

Qu'il s'agisse du processus de formation du contrat (Chapitre 1) ou de ses conditions de validité (Chapitre 2), l'ordonnance du 10 février 2016 apporte à la fois son lot de consolidation que son lot d'innovations. En tout état de cause, ces évolutions impacteront nécessairement la vente d'immeuble.

### **Chapitre 1 : Le processus de formation du contrat**

Le processus de formation du contrat est l'un des domaines où les changements opérés par la réforme du droit des contrats se feront le plus ressentir en matière immobilière.

La phase précontractuelle reprend certes des principes déjà connus du droit positif, mais la pratique sera clairement impactée par l'obligation générale d'information que crée la réforme (Section 1). A la suite des négociations, si les parties souhaitent conclure un pacte de préférence ou une promesse unilatérale de vente, elles devront impérativement tenir compte des nouvelles règles qui régissent désormais ces avant-contrats (Section 2).

#### **Section 1 : La phase précontractuelle**

L'ordonnance du 10 février 2016 reprend en substance le principe de la liberté dans les négociations et codifie les règles relatives à la rencontre de l'offre et de l'acceptation (I). En revanche de nouvelles obligations devront être respectées dans cette phase (II).

##### **I/ La négociation du contrat**

Le contrat de vente portant sur un immeuble connaît dans la plupart des cas, une phase de négociation importante (A). La rencontre de l'offre et de l'acceptation sera par la suite nécessaire à la formation du contrat (B). La réforme du droit des contrats vient apporter quelques précisions sur ces deux étapes.

## A/ Une négociation sous le signe de la liberté

L'article 1112 du code civil tel qu'issu de l'ordonnance de 2016 dispose que « L'initiative, le déroulement et la rupture des négociations précontractuelles sont libres. Ils doivent impérativement satisfaire aux exigences de la bonne foi.

En cas de faute commise dans les négociations, la réparation du préjudice qui en résulte ne peut avoir pour objet de compenser la perte des avantages attendus du contrat non conclu ».

En phase de négociation, les parties sont donc libres : elles ne sont pas engagées juridiquement et ne sont soumises à aucune obligation de conclure le contrat projeté. Une telle liberté ne doit pas pour autant justifier des abus de la part des parties. Aussi, elle connaît quelques aménagements : les négociations doivent être menées de bonne foi, et les pourparlers ne doivent pas être rompus brutalement à défaut de voir sa responsabilité extracontractuelle engagée.

Ces règles, initialement issues de la jurisprudence, sont donc désormais codifiées par l'article précité.

S'agissant de la réparation du dommage causé à l'autre partie en cas de rupture abusive, la jurisprudence avait pu considérer que la perte d'une chance de retirer un profit du contrat projeté n'est pas susceptible d'être réparée<sup>2</sup>. Cette solution trouve désormais sa place dans le code civil.

La codification de ces principes trouve un intérêt en matière de vente immobilière, domaine où la phase de pourparlers peut durer un certain temps. En cas de projet immobilier de grande ampleur par exemple, de nombreux intervenants peuvent être impliqués, inscrivant les négociations dans la durée. Il n'est donc pas inutile que les règles applicables aux négociations trouvent une base textuelle. Leur efficacité pourra être plus facilement garantie.

Les parties peuvent en outre organiser un cadre pour leur négociation de manière conventionnelle. Il s'agirait alors de prévoir les modalités à respecter pendant la négociation (délai à respecter, clause de confidentialité etc.), mais en aucun cas il ne s'agira de régir les conditions du contrat qui fait l'objet des négociations. Dans ce schéma, la responsabilité des parties en cas de manquement à l'une des obligations fixées par l'accord cadre relèverait alors de la responsabilité contractuelle.

Une fois les négociations achevées, une offre pourra être formulée. Si celle-ci est acceptée, le contrat pourra être formé.

---

<sup>2</sup> Cass. com., 26 nov. 2003, n°00-10.243, arrêt Manoukian

## **B/ La rencontre de l'offre et de l'acceptation**

La formation de tout contrat résulte de la rencontre d'une offre et d'une acceptation. Ce principe bien connu en droit commun des contrats s'applique également en matière de vente immobilière. L'ordonnance de 2016 entend bien confirmer ce principe, et en préciser les contours. Elle fait ainsi entrer dans le code civil le régime applicable au processus de formation du contrat, qui n'était auparavant qu'issu de la jurisprudence. Pour se faire, la réforme du droit des contrats intègre au code civil une Sous-section 2 intitulée « L'offre et l'acceptation » (articles 1113 et suivants), elle-même intégrée au sein d'un Chapitre 2 portant sur la formation du contrat.

L'offre est définie par l'article 1114 du code civil. L'offre, qui peut être faite à une personne déterminée ou indéterminée, doit comprendre les éléments essentiels du contrat projeté et exprimer la volonté de l'offrant d'être lié en cas d'acceptation, à défaut il ne s'agira que d'une acceptation à entrer en pourparlers. La proposition d'achat formulée par un acquéreur potentiel d'un bien immobilier ou encore la proposition de vente formulée par un agent immobilier vont s'analyser en offre. En revanche l'appel d'offre d'un maître d'ouvrage sera considéré comme une invitation à entrer en pourparlers, suivant les conditions du règlement de consultation, alors que les propositions soumissionnées par les entrepreneurs seront des offres si elles sont fermes et précise<sup>3</sup>.

L'ordonnance de 2016 consacre ensuite la théorie de la réception. Cela signifie que le contrat est considéré comme conclu au jour de la réception de l'acceptation (article 1121), ce qui a pour effet de mettre un terme aux divergences jurisprudentielles qui existaient<sup>4</sup> jusque-là, mais également d'harmoniser le droit français avec les exigences européennes.

Comme cela était déjà le cas, l'offre peut être librement rétractée tant qu'elle n'est pas parvenue à son destinataire. Si un délai de maintien de l'offre était stipulé, la rétractation de l'offre ne pourra intervenir avant l'expiration de ce délai. En l'absence de délai stipulé, la rétractation ne pourra intervenir avant l'expiration d'un délai raisonnable laissé à l'appréciation souveraine des juges du fond.

---

<sup>3</sup> M. FAURE-ABBAD, *L'impact des règles de conclusion des contrats*, RDI 2016, p.316

<sup>4</sup> La jurisprudence considérait initialement que la détermination du lieu et de la formation du contrat relevait de l'appréciation souveraine des juges du fond (Req. 29 janv. 1923, DP 1923. 176). Une décision ultérieure s'est ensuite prononcée en faveur de la théorie de l'émission (Req. 21 mars 1932, DP 1933. 1.65 note E.Sallé de la Marnière). Enfin des décisions plus récentes semblaient au contraire pencher en faveur de la théorie de la réception (Com. 7 janv.1981, Bull.civ., n°14 ; RTD civ. 1981.849, obs. F.Chabas)

Une nouveauté tient dans l'hypothèse du décès du pollicitant : alors qu'auparavant si une offre était assortie d'un délai, le décès du pollicitant n'avait pas pour effet de rendre l'offre caduque (Civ. 3<sup>e</sup>, 10 déc. 1997, Bull. civ. III, n°223), l'article 1117 prévoit désormais que le décès de l'auteur de l'offre entraîne sa caducité.

Une rétractation qui n'obéirait pas à ces règles est susceptible d'engager la responsabilité extracontractuelle de son auteur (article 1116 du code civil).

L'articulation de ces principes avec certaines règles spéciales applicables à la vente immobilière peut poser des difficultés. Tel est le cas du vendeur d'un bien devant respecter un droit de préemption urbain de la Commune<sup>5</sup>. En la matière, le vendeur doit adresser à la Mairie une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) qui s'analyse en une offre au sens de l'article 1114 du code civil. La Mairie dispose d'un délai de réflexion de deux mois en vertu de l'article L213-2 du code de l'urbanisme. Aucune disposition de ce même code ne régissant l'hypothèse d'une rétractation de la DIA par le vendeur pendant cette période, les juges judiciaires et administratifs ont dû se prononcer. Ces derniers adoptent une position commune, estimant que le vendeur peut rétracter librement sa DIA alors même que son offre est en cours d'examen par la Mairie<sup>6</sup>. Il s'agit là de règles fixées par la jurisprudence. Or, en l'absence de dispositions spéciales prévues par le code de l'urbanisme, les règles de droit commun relatives à la rétractation de l'offre devraient normalement trouver à s'appliquer. Le nouvel article 1116 du code civil, sanctionne désormais la rétractation d'une offre qui interviendrait avant le délai pour lequel elle a été stipulée. Il est alors possible de s'interroger sur le maintien de la solution posée par la jurisprudence au regard de cette nouvelle disposition. Seule une modification du code de l'urbanisme serait de nature à faire primer cette règle jurisprudentielle sur l'article 1116 du code civil.

La phase précontractuelle est, depuis l'ordonnance du 10 février 2016, encadrée par certains principes qui ne manqueront pas d'affecter la pratique immobilière.

---

<sup>5</sup> M. FAURE-ABBAD, *L'impact des règles de conclusion des contrats*, art. préc.

<sup>6</sup> Voir en ce sens Civ. 3<sup>e</sup>, 17 sept. 2014, n°13-21.824, Bull. civ.III, n°108, AJDA 2014.1800 ; CE, 22 fév.1995, n°123421, Commune de Veyrier-du-Lac, publié au Lebon ; RDI 1996. 54, obs. C.Morel et M. Denis-Linton

## II/ Une négociation encadrée

En matière précontractuelle, l'ordonnance du 10 février 2016 rappelle l'exigence d'une bonne foi des parties, tout en élargissant son domaine (B). Une nouvelle obligation d'information fondée sur ce même principe est consacrée de manière autonome, ce qui ne sera pas sans conséquence en matière de contrat de vente immobilière (A).

### A/ L'obligation générale d'information

L'article 1112-1 alinéa 1 créé par l'ordonnance du 10 février 2016 dispose que « Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant. ». Le législateur a conféré à cette obligation le caractère d'ordre public estimant que les parties ne peuvent « ni limiter, ni exclure ce devoir » (article 1112-1 alinéa 4). L'objectif est ici de conduire les parties à plus de transparence afin que le contrat repose sur des fondements solides, et par conséquent soit moins sujet à contentieux. Le rédacteur de l'acte dispose ainsi d'un fondement efficace pour inviter les parties à lui communiquer toutes les informations utiles à la conclusion de la vente. Les informations ainsi communiquées pourront être mentionnées directement dans l'acte afin de se préconstituer la preuve du respect de l'obligation prévue à l'article 1112-1 du code civil.

L'information devra porter sur les éléments dont l'importance est considérée comme « déterminante », et ayant « un lien direct et nécessaire » avec le contenu du contrat ou la qualité des parties. L'appréciation de ces différents critères relèvera de l'appréciation souveraine des juges du fond. Cette obligation d'information étant d'ordre public, les parties ne pourront en aucun cas aménager conventionnellement ce devoir.

L'étendue de l'obligation d'information n'est pas précisée par le législateur. La référence à « l'ignorance légitime » ou au « lien de confiance » pourrait faire pencher les juges vers une appréciation plus intense « fondant la responsabilité de celui qui ne connaissait pas mais aurait dû savoir<sup>7</sup> ». Rappelons également que le vendeur professionnel immobilier est tenu d'un devoir de conseil l'obligeant à se renseigner lui-même pour pouvoir informer l'acquéreur.

Il convient donc d'attendre les solutions jurisprudentielles à venir pour déterminer l'étendue précise de ce devoir d'information.

---

<sup>7</sup> M. MEKKI, *Réforme des contrats et des obligations : l'obligation précontractuelle d'information*, in Semaine Juridique – Notariale et Immobilière- n°43-44, 28.10.2016

S'agissant des informations pouvant être considérées comme déterminante dans le domaine immobilier, on peut penser à l'information sur l'existence d'une charge grevant le bien ou en limitant l'usage par le propriétaire (servitude, existence d'un bail en cours) ; l'existence d'une procédure judiciaire en cours portant sur le bien objet de la vente (action en revendication), ou encore des informations propres aux caractéristiques du bien lui-même (projet de construction d'une route à proximité immédiate du bien, existence d'un risque particulier pouvant porter sur le bien etc). Les exemples ne manquent pas et seront tous susceptibles de rentrer dans le champ de l'article 1112. Toutefois, si ces éléments pouvaient être facilement accessible pour l'acquéreur, celui-ci aura plus de mal à invoquer un manquement au devoir d'information. En effet, le texte exige une « ignorance légitime ».

Il n'en reste pas moins que ce texte laisse une marge d'appréciation particulièrement importante au juge, qui sera amené à définir l'étendue de cette obligation. L'avenir nous dira donc si les juges, comme pour d'autres obligations d'information, s'attacheront ou non à la qualité des parties (professionnel ou non-professionnel), ou exigera seulement de l'acquéreur qu'il soit normalement vigilant.

Le code civil précise en outre que cette obligation ne peut porter sur l'estimation de la valeur de la prestation, ce qui vient confirmer la jurisprudence Baldus de 2003<sup>8</sup>. Ainsi, un promoteur qui connaîtrait la valeur d'un terrain que son propriétaire ignore n'est pas tenu à lui communiquer cette information. Notons toutefois qu'un tel comportement pourrait être sanctionné sous le coup d'un vice du consentement constitutif d'un dol<sup>9</sup>, si sa dissimulation a été intentionnelle et que l'information était déterminante au consentement du cocontractant.

Précisons également qu'un manquement à cette obligation générale d'information est susceptible d'engager la responsabilité extracontractuelle de son auteur, mais également de conduire à l'annulation du contrat lui-même si le manquement a conduit à un vice du consentement.

En matière de droit immobilier, d'autres textes existaient déjà et consacraient une obligation d'information, souvent à la charge du vendeur. Tel est le cas de l'article L514-20 aliéna 1 du code de l'environnement suivant lequel « Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des

---

<sup>8</sup> Cass. civ. 1ere, 03 mai 2000, n°98-11.381, Baldus, Bull. civ. I, n°131

<sup>9</sup> V. infra

dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation ». Cette obligation d'information n'est toutefois pas applicable lorsqu'il s'agit d'une installation classée pour la protection de l'environnement. Or cette information peut être des plus utiles pour le potentiel acquéreur et constitue incontestablement une information connue du vendeur. L'obligation générale posée par le code civil peut donc venir compléter le dispositif préexistant et combler ses lacunes.

Qu'elle ait pour conséquence de compléter les dispositions déjà applicables en droit immobilier, ou à en instaurer de nouvelles, l'article 1112 du code civil devra obligatoirement retenir l'attention des parties aux contrats de vente d'immeuble. Le temps et la jurisprudence se chargeront d'en délimiter les contours.

La reconnaissance de l'obligation d'information s'inscrit dans un mouvement plus large de valorisation du rôle de la bonne foi.

### **B/ L'exigence de bonne foi**

L'article 1104 du code civil dispose que « Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi. ». C'est ainsi que l'ordonnance entend faire respecter le principe de la bonne foi à tous les stades de la vie du contrat. Afin d'asseoir sa force, le législateur en a fait une disposition d'ordre public. Ce principe n'est pas nouveau en droit des contrats et était déjà connu du célèbre article 1134 ancien du code civil concernant l'exécution du contrat. Désormais c'est également au stade de la négociation et de la formation du contrat que les parties devront respecter le principe de bonne foi. Cela ne va pas sans poser un certain nombre d'interrogations.

Une partie de la doctrine s'interroge ainsi sur les conséquences pratiques d'un tel principe. Quel sort serait réservé au contrat conclu de mauvaise foi par l'accédant à la propriété ? Cette exigence n'apparaît qu'en arrière-plan concernant la formation du contrat, puisque l'article 1128 du code civil qui répertorie l'ensemble des conditions de validité du contrat n'en fait pas référence. Il s'agirait donc a priori d'un principe général susceptible d'engager la responsabilité de celui qui ne le respecterait pas, mais qui ne serait pas de nature à conduire à la nullité du contrat pour autant.

Quel sort réserver au promoteur qui s'engagerait dans une opération immobilière dans le seul but de s'assurer que son concurrent ne soit pas en mesure d'accéder au marché ? Se pose alors

la question de savoir si la bonne foi doit être appréciée au regard du seul cocontractant, ou si elle doit être envisagée de façon plus générale<sup>10</sup>?

Les deux solutions pourraient être opposées devant une juridiction. L'intervention du juge sera une fois de plus requise afin d'éclaircir la portée et les contours de cette exigence de bonne foi.

Après la phase précontractuelle, les avant-contrats ont également été modifiés par la réforme.

## **Section 2 : Les avant-contrats**

La formation du contrat de vente d'immeuble est un processus qui s'inscrit dans le temps. Entre le moment où les parties vont s'entendre sur les modalités de la vente et celui où sera signé l'acte authentique, va s'écouler un délai pendant lequel les parties vont s'engager par un avant-contrat en attendant que le contrat puisse être définitivement conclu. Ainsi, la prise en compte de ces conventions par le droit commun ne peut être que saluée, bien que celle-ci s'avère incomplète (I). L'efficacité de cette reconnaissance passe nécessairement par l'instauration de sanction attachée à leur inexécution (II).

### **I/ La prise en compte des avants contrats par la réforme**

L'ordonnance du 10 février 2016 créée, au sein d'une section relative à la formation du contrat, une sous-section réservée aux avant-contrats. En y envisageant uniquement la promesse unilatérale de vente et le pacte de préférence (A), d'autres avant-contrats pourtant fréquents en matière de vente immobilière ont été délaissés (B).

#### **A/ L'introduction des avants contrats dans le droit commun**

Le pacte de préférence est le premier avant-contrat envisagé par la réforme qui vient le définir à l'article 1123 du code civil. Le pacte de préférence s'entend du « contrat par lequel une partie s'engage à proposer prioritairement à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter ». Cette définition reprend les éléments essentiels du pacte que

---

<sup>10</sup>Argumentation développée dans l'article de O. TOURNAFOND et J-P. TRICOIRE, *Les contrats de construction face aux nouvelles orientations du droit des contrats – Synthèse des difficultés d'application de l'ordonnance du 10 février 2016*, RDI 2016, p.391

l'on connaissait déjà : l'engagement de proposer en priorité au bénéficiaire, mais l'absence d'obligation de contracter<sup>11</sup>. La suite de l'article 1123 n'apporte pas d'autres éléments sur les conditions de formation du pacte de préférence. A titre d'exemple, rien n'est précisé sur la question du prix ou sur la durée de validité du pacte<sup>12</sup>. Il conviendra alors de se référer à la jurisprudence actuelle afin d'en déterminer le régime. En raison de cette lacune, la pratique contractuelle devra porter une attention particulière à la question de la durée.

A défaut de terme stipulé, le pacte resterait valable, mais la prévisibilité des parties risquerait pour sa part d'être remise en cause. En effet, un pacte de préférence sans durée ne pourrait-il pas être qualifié de contrat à durée indéterminée et par conséquent, accorder aux parties un droit de résiliation unilatérale ? Se pose également la question de savoir si l'article 1305-1 du code civil créé par l'ordonnance et offrant au juge la possibilité de fixer lui-même un terme en cas de désaccord entre les parties, serait applicable à un pacte de préférence dans lequel aucun terme n'est stipulé.

De même, s'agissant de l'objet du pacte de préférence, le législateur n'a pas réglé les hypothèses où le pacte porterait sur un bien unique, ou au contraire sur un ensemble de biens. Concrètement, si le pacte porte sur un appartement faisant partie d'un immeuble appartenant en totalité au promettant, ce dernier doit-il purger le pacte de préférence ? Inversement, si le pacte porte sur l'ensemble immobilier lui-même, mais que le promettant décide de vendre un appartement de cet ensemble, le promettant devra-t-il purger le droit de préférence. Cette ordonnance aurait pu être l'occasion de régler définitivement la question. Si cette question se pose en matière de vente immobilière, elle pourrait également se poser dans d'autres domaines dans lequel des pactes de préférence peuvent être conclus.

En l'absence de précisions, il conviendra donc de se reporter aux solutions jurisprudentielles existantes qui estiment que le droit de préférence doit être purgé dès lors que le pacte ne précise pas que la purge est exclue, dès lors qu'elle ne porte pas précisément sur l'objet visé par les parties.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> P. PUIG, *La phase précontractuelle*, in *Dossier : Le nouveau droit des obligations* : Revue Droit et Patrimoine, n°258, mai 2016

<sup>12</sup> M.MEKKI, *Réforme des contrats et des obligations : le pacte de préférence* : Semaine juridique Notariale et immobilière, 14.10.2016, n°41,

<sup>13</sup> M.MEKKI, *Réforme des contrats et des obligations : le pacte de préférence* : Semaine juridique Notariale et immobilière, 14.10.2016, n°41

Enfin, l'on ne peut que regretter l'imprécision du terme « traiter » employé dans la définition du pacte. Cette imprécision doit alerter les rédacteurs d'acte qui devront préciser dans le pacte les contours de l'engagement pris par le débiteur (est ce que celui-ci s'engage à faire une offre, ou simplement à entrer en pourparlers avec le bénéficiaire ? etc.)<sup>14</sup>.

La promesse unilatérale est le second avant-contrat introduit dans le code civil. Elle est définie par l'article 1124 alinéa 1 qui dispose que « La promesse unilatérale 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. »

Cette définition, bien que pouvant apparaître plus claire et complète que celle attribuée au pacte de préférence, n'est pas sans donner lieu à quelques critiques. En effet, « les questions abordées relèvent principalement de la violation de ces contrats et moins des conditions de leur formation<sup>15</sup> ». Ainsi, le caractère « déterminé » des éléments essentiels de la promesse peut surprendre lorsqu'à l'étude de la jurisprudence il semblait pourtant qu'une promesse unilatérale pouvait porter tant sur des éléments déterminés, que seulement déterminable. S'il est peu probable que le législateur ait entendu aller à l'encontre de cette jurisprudence, ce manque de précision peut être source de contentieux jusqu'à ce que la Cour de Cassation soit amenée à se prononcer sur la question.

L'intention principale du législateur était de faire retrouver à la promesse sa force exécutoire, mais cette question, qui relève plus de l'exécution de la promesse, sera envisagée plus bas.

Bien que ces avant-contrats font partie de ceux les plus utilisés, il est à déplorer que d'autres, tout aussi fréquent n'aient pas eu droit à une reconnaissance dans le code.

## **B/ Les oubliés de la réforme**

Si les promesses unilatérales de vente et les pactes de préférence sont fréquents en pratique, d'autres avant-contrats le sont tout autant, surtout en matière de vente immobilière. Pourtant aucun d'entre eux n'a été consacré par la réforme.

---

<sup>14</sup> C. GRIMALDI, *Le pacte de préférence et le notaire après la réforme du droit des contrats* : Gazette du Palais du 30.10.2016, n°20, p1067

<sup>15</sup> M. MEKKI, *Fiche pratique : la promesse unilatérale du contrat ou l'éloge de l'ombre* : Gazette du Palais du 27.09.2016, n°33, p.17

L'absence la plus remarquée est certainement celle de la promesse synallagmatique de vente. Bien que déjà envisagée dans le droit commun de la vente, elle aurait sans doute mérité une place dans une section réservée aux avant-contrats qu'elle constitue elle aussi. Pour autant, la réforme lui réserve une évolution que l'on retrouve à l'article 1198 alinéa 2. Cet article met un terme à une jurisprudence constante selon laquelle, dans l'hypothèse où un vendeur céderait son bien à deux acquéreurs successifs, le premier à publier son acte serait préféré, même s'il est de mauvaise foi. Désormais, « Lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi. ». La réforme exige donc la bonne foi de l'acquéreur qui publie son acte pour qu'il soit préféré.

La tentation est grande, au regard des sanctions désormais attachées à leur violation, de vouloir faire entrer dans le champ de l'un ou l'autre des avant-contrats définis par le code civil, d'autres avant-contrats. Tel pourrait être le cas du contrat préliminaire de réservation.

Ce contrat est défini par l'article L261-15 du code de la construction et de l'habitation comme étant le contrat « par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble ».

Dans le secteur protégé sa conclusion est obligatoire dès lors que les parties décident de recourir à un avant contrat. Comme le pacte de préférence, ce contrat se définit par la priorité attribuée au réservataire. A cet égard, ne pourrait-on pas tenter de faire qualifier un tel contrat de pacte de préférence afin d'obtenir l'annulation du contrat passé en violation de ses droits, voir sa substitution à l'acquéreur au lieu des simples dommages et intérêts qu'encourent actuellement les promoteurs qui n'auraient pas respecté leurs engagements ?

En pratique, et s'agissant d'un contrat obligatoire seulement dans le secteur protégé, il y a peu de chance qu'un tel parallèle puisse aboutir en raison de la règle *specilia generalibus derogant*. Toutefois, s'agissant du secteur libre où le contrat de réservation bien que non obligatoire, peut en pratique être conclu, une tentative de qualification en promesse unilatérale de contrat pourrait être envisagée. En la matière, la Cour de cassation a pu approuver une cour d'appel qui avait interprété un contrat de réservation d'un local professionnel dont les termes étaient ambigus, comme une promesse unilatérale de vente<sup>16</sup>. En l'espèce, le contrat avait été signé alors que le chantier était particulièrement avancé, et qu'un accord avait été formulé sur le prix et sur le bien

---

<sup>16</sup> Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 24 sept. 2014, n° 13-22.059

vendu. Si un tel contrat serait qualifié de promesse unilatérale de vente à l'avenir, le réservataire serait en droit d'exiger l'exécution forcée du contrat de réservation. Il conviendrait donc dans sa rédaction d'insister sur le caractère de simple « réservation »<sup>17</sup>.

## **II/ L'inexécution des avant contrats**

Au-delà de la définition du pacte de préférence et de la promesse unilatérale de vente, l'ordonnance a naturellement précisé les sanctions encourues en cas de violation de l'un ou l'autre de ces avant-contrats. Si l'inexécution du pacte de préférence s'inscrit essentiellement dans la continuité des règles que l'on connaissait déjà (A), les sanctions prévues en cas de violation d'une promesse unilatérale de vente se veulent en total contradiction avec les solutions existantes jusqu'alors (B).

### **A/ L'inexécution du pacte de préférence**

Avant l'ordonnance du 10 février 2016, si le promettant ne respectait pas son engagement en vendant à un tiers sans respecter la priorité conférée au bénéficiaire, ce dernier pouvait demander l'annulation de la vente s'il parvenait à démontrer la mauvaise foi commune du promettant et du tiers acheteur. La Cour de cassation a par la suite ajouté que le bénéficiaire pouvait être substitué à l'acquéreur de mauvaise foi, s'il parvenait à démontrer d'une part que le tiers avait connaissance de l'existence du pacte, mais également de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir (Cass. ch. Mixte, 26 mai 2006, Bull.civ. ch. Mix., n°4.). Cette preuve, tellement difficile à rapporter avait été qualifiée de diabolique. S'il ne parvenait pas à rapporter cette preuve, seule restait ouverte une demande de dommages et intérêts, à condition de démontrer l'existence d'un préjudice.

La réforme, à la différence de l'avant-projet, maintient ces solutions. Ainsi, l'alinéa 2 de l'article 1123 dispose que « Lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi. Lorsque le tiers connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut également agir en nullité ou demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu. ».

---

<sup>17</sup> Voir en ce sens : M. FAURE-ABBAD, *L'impact des règles de conclusion des contrats*, RDI2016, p.316

La suppression de cette « probatio diabolica », pourtant prévue par l'avant-projet (qui lui n'exigeait que la seule preuve de la connaissance du tiers de l'existence du pacte), aurait davantage été souhaitée par la doctrine.

En parallèle, l'ordonnance vient créer une action interrogatoire destinée à anticiper ce genre de problèmes en permettant au tiers de « demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir. L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat. ».

Ce mécanisme est une possibilité offerte aux tiers, mais ne constitue aucunement une obligation. On ne pourrait donc a priori pas reprocher au tiers de ne pas avoir mis en œuvre cette action. Pour autant, ne pourrait-on y voir une mauvaise foi du tiers ? A cet égard, il ne pourra être que vivement conseillé de mettre en œuvre cette action, afin de ne prendre aucun risque sur la validité de l'acte de vente.

Un autre doute survient lorsque l'on pense à la présence d'une clause de confidentialité dans le pacte de préférence. Si cette clause était de nature à empêcher le bénéficiaire de répondre à la question posée par le tiers, l'action interrogatoire perdrait toute utilité. L'ordonnance ne donne aucune précision sur cette situation. Le rédacteur du pacte pourrait préciser dans la clause de confidentialité que dans l'hypothèse d'une telle action le bénéficiaire doit répondre tout en exigeant du tiers que celui-ci respecte lui-même cette confidentialité.

De nombreuses interrogations persistent donc quant à l'efficacité et aux modalités de recours à cette action.

L'inexécution de la promesse unilatérale de vente connaîtra pour sa part une profonde modification.

## **B/ L'inexécution de la promesse unilatérale de vente**

« La révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis. <sup>18</sup> »

---

<sup>18</sup> Article 1124 alinéa 2 du code civil.

Par cette disposition, l'ordonnance du 10 février 2016 redonne vie à la force obligatoire de la promesse unilatérale de vente, niée par la jurisprudence depuis l'arrêt Cruz du 15 décembre 1993<sup>19</sup>. Cette solution doit être saluée, tant cette jurisprudence a pu être mainte fois décriée. En effet, l'arrêt Cruz prévoyait que lorsque le promettant rétractait sa promesse avant la levée de l'option, le contrat ne pouvait être formé. Une telle solution déniait à la promesse toute efficacité. La seule option possible pour contrer cette jurisprudence était de prévoir une clause d'exécution forcée dans le pacte, valable le temps de la durée pour lever l'option.

Désormais, le promettant est bel et bien engagé par sa promesse, et il doit respecter son engagement. Le bénéficiaire pourra donc prétendre à l'exécution forcée de la promesse, ce qui aura pour effet de conduire à la formation du contrat de vente.

En dépit de ces avancées, certains auteurs craignent que la rédaction de ce deuxième alinéa ne soit source de « nouveaux risques<sup>20</sup> ».

En effet, à la lecture du texte, la révocation n'est pas privée de tout effet lorsqu'elle intervient avant la levée de l'option, mais a seulement pour conséquence de « ne pas empêcher la formation du contrat ». Une partie de la doctrine s'interroge donc sur les conséquences de la présence d'une clause pénale dans la promesse. Une telle clause semble pouvoir s'appliquer, et si une telle analyse était confirmée, elle permettrait, en plus d'obtenir l'exécution forcée, de bénéficier également du jeu de la clause pénale et des dommages et intérêts en découlant.

Par ailleurs, si l'on s'en tient à une lecture stricte du texte, le contrat n'est formé que si la rétractation intervient pendant le temps laissé pour la levée de l'option. Quid d'une rétractation intervenant alors qu'une condition suspensive est pendante, ayant pour effet de décaler le point de départ du délai pour opter ? A priori, si la rétractation intervenait pendant cette période, l'exécution forcée ne pourrait jouer (la rétractation n'étant pas intervenue pendant le délai pour opter) et seul des dommages et intérêts pourraient être demandés.

Enfin, dans la mesure où ce texte ne précise pas son caractère d'ordre public, rien ne semble s'opposer à ce que les parties conviennent de modifier les sanctions attachées à une inexécution de la promesse, voir même à en écarter l'exécution forcée<sup>21</sup>.

---

<sup>19</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 déc. 1993, n°91-10.199, Bull. civ. III, n°174.

<sup>20</sup> M.MEKKI, *Réforme des contrats et des obligations : le pacte de préférence* : Semaine juridique Notariale et immobilière, 14.10.2016, n°41

<sup>21</sup> *Ibid.*

L'ordonnance prévoit également dans son alinéa 3 que le tiers qui conclurait un contrat avec le promettant, tout en connaissant l'existence du pacte, s'expose à la nullité du contrat ainsi conclu. Le caractère automatique de la nullité accuse quelques critiques de la part de la doctrine. En effet, la nullité est encourue ici alors même que le bénéficiaire n'avait pas réellement l'intention de lever l'option. Un bénéficiaire peu scrupuleux pourrait menacer le tiers ou le promettant d'agir en nullité, alors même qu'il n'a pas l'intention de lever l'option : cette disposition permettrait ainsi un « chantage à la nullité<sup>22</sup> ».

Enfin, et pour plus de sécurité, le rédacteur d'acte a tout intérêt à prévoir une clause dans laquelle le tiers acquéreur déclare n'avoir connaissance d'aucune promesse préalablement consentie par le vendeur au bénéfice d'un tiers.

Après avoir exposé les principaux effets de l'ordonnance sur le processus de formation du contrat, il convient désormais de procéder à la même étude s'agissant des conditions de validité requises pour la conclusion du contrat de vente d'immeuble.

---

<sup>22</sup> Voir en ce sens, théorie développée par le Professeur P.PUIG ( P. PUIG, *La phase précontractuelle*, in *Dossier : Le nouveau droit des obligations* : Revue Droit et Patrimoine, n°258, mai 2016 )

## **Chapitre 2 : La conclusion du contrat**

Si certains droits spéciaux peuvent exiger des conditions de validité supplémentaires à celles visées par le droit commun des contrats, les conditions prévues par le code civil sont toutefois une base commune à tous les contrats, et donc à ceux de la vente immobilière également. Il est donc nécessaire de prendre en compte les nouvelles règles issues de l'ordonnance pour les appliquer à la matière étudiée ici.

La conclusion d'un contrat répondait, il y a peu, aux conditions posées par l'ancien article 1108 du code civil qui prévoyait la réunion de quatre conditions : le consentement de la partie qui s'oblige ; sa capacité à contracter ; un objet certain qui forme la matière de l'engagement ; et une cause licite dans l'obligation. La réforme du droit des contrats innove en la matière en supprimant les conditions d'objet et de cause.

Désormais, la validité d'un contrat sera soumise aux conditions posées par l'article 1128 du code civil qui exige : le consentement des parties, leur capacité de contracter (Section 1) et un contenu licite et certain (Section 2).

### **Section 1 : Les conditions de validité du contrat de vente immobilière**

Tout en reprenant les règles d'ores et déjà applicables aux conditions de capacité et de consentement (I), l'ordonnance du 10 février 2016 vient également les enrichir en élargissant des mécanismes déjà connus (II).

#### **I/ La confirmation de solutions existantes**

En matière de capacité (A) et de consentement (B), la réforme du droit des contrats commence par procéder à une codification à droit constant des solutions déjà existantes en la matière.

##### **A/ La capacité**

La capacité reste une condition de validité du contrat. Si celle-ci fait défaut, la nullité du contrat pourra être recherchée. L'ordonnance n'apporte aucun changement en comparaison des règles connues jusqu'à présent. Elle les codifie, ce qui permet une plus grande lisibilité. L'article 1145 rappelle ainsi que toute personne physique peut contracter, sous la réserve des

cas d'incapacité prévus par la loi. L'alinéa 2 du même article insère une précision concernant les personnes morales pour qui la capacité est limitée « aux actes utiles à la réalisation de leur objet tel que défini par leurs statuts et aux actes qui leur sont accessoires, dans le respect des règles applicables à chacune d'entre elles ». L'ordonnance rappelle ici le principe de spécialité de la capacité des personnes morales. Les cas d'incapacités légales sont rappelés à l'article 1146 du code civil : sont concernés les mineurs non émancipés et les majeurs protégés.

Rappelons enfin que la nullité résultant d'un acte conclu avec une personne protégée peut être évitée si le contractant capable parvient à démontrer que l'acte était utile à la personne protégée et exempt de lésion, ou qu'il a profité à celui-ci.

Aucun chamboulement n'est donc à prévoir en matière de vente d'immeuble. La pratique devra prendre les mêmes précautions que celles qu'elle prenait hier encore (vérifier que les parties sont capable d'accomplir les actes pour lesquels elle s'engage ; demander les éventuelles autorisations judiciaires etc.).

Le régime de la représentation, traitée par la réforme à la suite de la capacité, sera plus novateur<sup>23</sup>.

## **B/ Le consentement**

L'ordonnance du 10 février 2016 procède pour l'essentiel, à une codification des solutions préexistantes en matière de consentement. Le rapport au Président de la République annonçait d'ailleurs à cet égard que l'ordonnance reprenait « pour l'essentiel le droit positif actuel, tel qu'il ressort du code civil mais également de son interprétation par la jurisprudence, afin d'assurer une meilleure lisibilité de notre droit ». A ce titre, l'ordonnance rappelle en premier lieu l'exigence de la santé d'esprit pour consentir valablement à un contrat. Le principe selon lequel le consentement doit être donné de manière libre et éclairé est bien sur maintenu. L'ordonnance s'intéresse ensuite aux vices du consentement constitués par l'erreur, le dol ou la violence, qui sont de telle nature que, sans eux, l'une des parties n'aurait pas contracté, ou l'aurait fait dans des conditions substantiellement différentes.

L'ordonnance rappelle que l'erreur portant sur les qualités « essentielles » de la prestation due ou sur celle du contractant est une cause de nullité, à moins d'être « inexcusable ».

---

<sup>23</sup> Voir infra.

Toutes les décisions rendues antérieurement sur ce fondement reste donc applicable.

Le choix du terme « qualité essentielle » au lieu des qualités « substantielles » n'apporte a priori aucun changement sur l'appréciation de l'erreur : le caractère essentiel devra aujourd'hui encore être apprécié au regard de la qualité de la chose en considération de laquelle le consentement a été donné (l'authenticité de la chose, son origine, l'utilisation qui en est attendue etc.). L'article 1135 rappelle pour sa part, que les éléments que les parties ont fait entrer dans le champ contractuel et constituant un élément déterminant de leur consentement, peut être de nature à conduire à l'annulation du contrat en cas d'erreur. Ainsi, l'acte de vente devra soigner la rédaction de ces clauses.

L'ordonnance rappelle également la jurisprudence Fragonard<sup>24</sup> et précise que « l'acceptation d'un aléa sur la qualité de la prestation exclut l'erreur relative à cette qualité » (article 1133 alinéa 3 du code civil). Une personne qui achèterait un terrain alors qu'une enquête publique est en cours au moment de la vente et qui par la suite a été déclaré inconstructible, le ferait à ses risques et périls et ne pourrait donc prétendre à l'annulation du contrat<sup>25</sup>.

L'erreur sur les motifs et sur la valeur restent excluent des vices du consentement. Comme cela était déjà le cas avant la réforme, une partie ne pourra se prévaloir d'une erreur sur la rentabilité économique d'un achat immobilier pour annuler le contrat (à moins de prouver que la rentabilité ne constituait une qualité essentielle<sup>26</sup>).

Le dol voit également son régime complété par la codification des solutions jurisprudentielles préexistantes. C'est ainsi que les mensonges et dissimulations viennent s'ajouter aux « manœuvres » constitutives du dol. L'ajout de la dissimulation intentionnelle d'information dont le contractant connaît le caractère déterminant pour l'autre partie doit ici faire l'objet d'un parallèle avec l'obligation d'information créée par la réforme à l'article 1112-1, notamment lorsque l'information en question est relative à la valeur du bien. L'obligation d'information exclut expressément de son champ l'information sur la valeur de la prestation. Il n'en reste pas moins qu'une telle information puisse être importante pour le cocontractant, voir déterminante de son consentement. Le dol pourra alors venir sanctionner la dissimulation d'une

---

<sup>24</sup> Cass. civ. 1<sup>er</sup>, 24 mars 1987

<sup>25</sup> Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 09 juin 2010, RDC 2011. 40, obs. E. Savaux ; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 13 nov. 2014, RTD civ. 2015. 119

<sup>26</sup> V. en ce sens : Cass. com. 04 mai 2011, D.2011

telle information, alors même qu'aucun devoir d'information ne pesait sur le cocontractant en la matière.

Au-delà de son œuvre codificatrice, la réforme du droit des contrats a également été l'occasion de compléter les règles déjà applicables en matière de capacité et de consentement.

### **II/ Les nouveautés issues de l'ordonnance du 10 février 2016**

L'ordonnance du 10 février 2016 va élargir les vices du consentement en intégrant de nouveaux vices tel que l'erreur de droit, mais surtout la violence économique (A). En parallèle, elle vient intégrer dans le code civil, le mécanisme de la représentation souvent utilisé dans la vente immobilière (B).

#### **A/ L'élargissement des vices du consentement**

La plus grande évolution en la matière est l'introduction dans le code civil de la violence par « abus de dépendance dans lequel se trouve son cocontractant » prévu par l'article 1143 du code civil. Pour que cet abus puisse constituer une « violence » de nature à vicier le consentement, celui-ci doit aboutir à l'obtention du consentement de l'autre partie que cette dernière n'aurait pas donné en l'absence « d'une telle contrainte ». Le cocontractant doit en outre en retirer un avantage « manifestement excessif ». Une telle situation pourrait se rencontrer en matière de vente d'immeuble dans l'hypothèse d'un acquéreur, qui profitant de la situation financière difficile du vendeur, tenterait d'acquérir le bien à un prix moindre que sa valeur réelle, sans forcément aller jusqu'à la lésion. Toutefois, des tentatives de voir qualifier un état de violence économique en matière de vente immobilière avait déjà été soulevées devant les juridictions. Celles-ci se sont toutefois rarement laissées convaincre.

A titre d'exemple, dans un arrêt de la troisième chambre civile du 08 octobre 2014, la Cour de cassation connaissait d'une affaire où un vendeur cherchait à obtenir l'annulation de la vente de son terrain à un promoteur immobilier, invoquant une violence résultant d'un abus de son état de dépendance. En l'espèce, le vendeur mettait en avant sa santé fragile résultant d'une dépression dont il souffrait, d'un état de stress important, outre de grosses dettes fiscales à sa charge. En dépit de ces éléments, la Cour a refusé d'établir l'état de dépendance, estimant que la preuve des actes d'extorsion n'était pas rapportée<sup>27</sup>. Ainsi, la preuve de cet état de

---

<sup>27</sup> Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 8 oct. 2014, n°13-18.150 ; RTD civ. 2014. 880, obs. H.Barbier.

« dépendance économique » et de l'abus qui en est fait semble difficile à établir. Le fait que ce vice soit introduit dans le code civil ne changera pas forcément le niveau d'exigence de la Cour à cet égard.

Un autre vice du consentement, bien que déjà connu, fait son entrée dans le code civil : l'erreur de droit. Tout comme l'erreur de fait, l'ordonnance précise que l'erreur de droit doit être excusable et porter sur les qualités essentielles de la prestation. En matière immobilière, l'erreur de droit avait été reconnue dans une affaire où un bailleur avait proposé par erreur, la vente de son bien loué à son locataire, pensant que celui-ci bénéficiait d'un droit de préemption (Cass. Civ 3<sup>e</sup>, 24 mai 2000, n°98-16.132, Bull. civ., III, n°144). De façon plus générale, la vente immobilière et la réglementation particulièrement riche et complexe qui l'accompagne, pourrait facilement donner lieu à l'application de cet article.

La représentation a également fait son entrée dans le code civil.

## **B/ La représentation**

L'ordonnance du 10 février 2016 intègre dans le code civil un régime général de la représentation aux articles 1153 et suivants du code civil. Le rapport au Président de la République précise que cette insertion dans le code a pour objet de « définir un régime général de la représentation, quelle que soit sa source (conventionnelle, légale ou judiciaire) », le code civil ne comportant « que des dispositions éparses sur les diverses formes de la représentation (et en particulier le mandat aux articles 1984 et suivants), sans en définir le cadre général ».

Ce corps de règles constituant un socle commun, il aura vocation à s'appliquer dans la matière immobilière puisque l'on retrouve fréquemment des mandats confiés au notaire, à l'agent immobilier, ou encore le mandat général confié au vendeur dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement. L'ordonnance prévoit qu'en cas d'absence ou de dépassement de pouvoir, le représenté pourra se prévaloir de l'inopposabilité de l'acte, sauf dans l'hypothèse où l'acte aurait été ratifié par lui, ou en cas d'application de la théorie de l'apparence. Pour sa part, le tiers pourra demander la nullité de l'acte à condition d'établir qu'il n'avait pas connaissance de cette absence de pouvoir. En cas de dépassement de pouvoir, le représenté pourra soulever la nullité de l'acte à condition d'établir que le tiers connaissait, ou aurait dû avoir connaissance de l'existence du détournement de pouvoir.

L'ordonnance consacre ensuite la théorie de l'apparence en reprenant les solutions jurisprudentielles qui en faisaient le régime. L'article 1156 du code civil dispose ainsi que « L'acte accompli par un représentant sans pouvoir ou au-delà de ses pouvoirs est inopposable au représenté, sauf si le tiers contractant a légitimement cru en la réalité des pouvoirs du représentant, notamment en raison du comportement ou des déclarations du représenté. ».

Le régime de la représentation va en outre apporter deux principales nouveautés. La première est la création d'une action interrogatoire applicable uniquement en matière de représentation conventionnelle. L'article 1158 en pose les conditions : un tiers pourra, en cas de doute sur l'étendue des pouvoirs du représentant, interroger le représenté par un écrit mentionnant qu'à défaut de réponse dans un délai raisonnable, le représenté est réputé avoir habilité le représentant. Il conviendra donc de préciser avec exactitudes dans les termes du mandat les missions confiées au mandataire afin de limiter les cas de doute du tiers. La seconde, est la création de l'article 1161 qui vise à lutter contre les conflits d'intérêts en soumettant à la nullité, d'une part, les actes accomplis par un représentant qui agit dans l'intérêt du représenté mais aussi de son propre intérêt, d'autre part, les actes où le représentant agit dans l'intérêt de deux personnes dont les intérêts s'opposent. Tel serait le cas de l'agent immobilier qui aurait conclu à la fois un mandat avec le vendeur et avec l'acquéreur pour un même bien, en obtenant de chacun d'eux une commission<sup>28</sup>. Cette disposition ne fait pour autant pas obstacle à ce que des parties à un contrat désignent un mandataire commun.

Outre les exigences relatives à la capacité et au consentement, pour être valide le contrat devra en outre respecter certaines conditions relatives à son « contenu ».

## **Section 2 : Le contenu du contrat**

Le nouveau droit des contrats supprime les notions d'objet et de cause au profit de la notion de « contenu du contrat » (I). Le législateur a tenu à s'assurer que ce contenu puisse garantir un certain équilibre entre les parties (II).

---

<sup>28</sup> M.MEKKY, *Réforme du droit des obligations : la représentation (C.civ., art. 1153 et s. nouv.)*, Semaine juridique, Notariale et immobilière, n°47, 25.11.16

## **I/ La suppression de la cause et de l'objet**

La suppression des notions de cause et d'objet du contrat n'emportera guère de conséquence en pratique. En effet, malgré la disparition de ces deux termes, leurs fonctions demeurent (A). La section réservée au contenu du contrat comporte également des dispositions relatives à la détermination du prix qu'il conviendra d'étudier afin de déterminer les conséquences de celles-ci sur le contrat de vente d'immeuble (B).

### **A/ Une évolution dérisoire en pratique**

Alors que l'ancien code civil prévoyait deux sections distinctes consacrées respectivement à l'objet du contrat et à la cause, le nouveau droit des contrats supprime ces termes au profit d'une sous-section consacrée au « contenu » du contrat aux articles 1162 et suivants. Si le législateur ne définit pas cette nouvelle notion, le rapport au Président de la République précise que ces textes reprennent « en les modernisant et en les adaptant à l'évolution de la vie économique, les dispositions qui relèvent dans le code civil de l'objet du contrat, et codifie certaines solutions jurisprudentielles qui avait été – plus ou moins artificiellement – rattachées à la notion de cause ».

S'agissant tout d'abord de la notion de cause, une distinction était faite entre la cause du contrat (faisant référence à la cause subjective, qui devait être licite) et la cause de l'obligation (qui elle faisait référence à la cause objective, c'est-à-dire la raison d'être de l'obligation, qui elle devait être certaine).

Ces deux conditions se retrouvent dans le nouveau droit des contrats. La licéité de la cause découle désormais de l'article 1162 du code civil selon lequel « le contrat ne peut déroger à l'ordre public ni par ses stipulations, ni par son but, que ce dernier ait été connu ou non par toutes les parties. ».

### **B/ Les incidences sur la détermination du prix**

La jurisprudence avait estimé en 1995, que l'article 1129 alors applicable et exigeant que « l'obligation porte sur une chose au moins déterminée », n'avait pas vocation à s'appliquer au prix<sup>29</sup>. La réforme reprend cette solution mais apporte également de nombreuses

---

<sup>29</sup> Cass. ass. plen. 1<sup>er</sup> dec. 1995, Bull. civ. n°9

règles en la matière. L'ordonnance codifie les principes applicables à la fixation du prix dans les contrats cadres ; il institue également des règles importantes pour les contrats de prestations de services<sup>30</sup>.

Toutes ces règles ne seront pour autant pas applicable au contrat de vente d'immeuble. En effet, le prix, dans un contrat de vente, doit être « déterminé » comme le prévoit l'article 1591 du code civil. Les contrats immobiliers du secteur protégé prévoient la même règle, notamment pour les contrats de construction de maison individuelle<sup>31</sup>, les contrats de promotion immobilière<sup>32</sup> etc. Ces dispositions ne laissent pas aux parties la possibilité d'opter pour un prix simplement déterminable.

L'article 1167 du code civil issu de la réforme peut pour sa part trouver à s'appliquer. Celui-ci prévoit que « Lorsque le prix ou tout autre élément du contrat doit être déterminé par référence à un indice qui n'existe pas ou a cessé d'exister ou d'être accessible, celui-ci est remplacé par l'indice qui s'en rapproche le plus. » En matière immobilière, les contrats peuvent prévoir une indexation du prix sur des indices tels que l'indice du coût de construction ou encore les index nationaux du bâtiment. La pratique montre qu'en cas de suppression d'un indice, les pouvoirs publics s'attachent à en créer un nouveau afin de le remplacer. Par ailleurs, dans le contrat, les parties peuvent également prévoir l'hypothèse d'une suppression de l'indice prévu au contrat et celui par lequel les parties entendent le remplacer le cas échéant. Cet article risque donc de s'appliquer de manière peu fréquente. Le texte ne précise pas non plus les modalités à suivre pour que ce changement s'opère : une partie peut-elle remplacer unilatéralement l'indice dès lors que celui-ci aura disparu ? L'intervention du juge est-elle requise ?

Enfin les dispositifs déjà connus en matière de lésion, et prévus dans les dispositions propres à la vente, ne sont pas concernés par la réforme et resteront inchangés.

Ainsi, les dispositions de la réforme relative aux pris auront des conséquences très limitées (voire inexistantes pour certaines) en matière de vente d'immeuble. Tel ne sera pas le cas des

---

<sup>30</sup> L'article 1165 du code civil dispose en la matière que : « Dans les contrats de prestation de service, à défaut d'accord des parties avant leur exécution, le prix peut être fixé par le créancier, à charge pour lui d'en motiver le montant en cas de contestation. En cas d'abus dans la fixation du prix, le juge peut être saisi d'une demande en dommages et intérêts. ». Sur l'incidence de cet article sur les pouvoirs des parties et du juge sur la fixation du prix dans les contrats de prestation de service voir : M. POUMAREDE, *Le contenu du contrat*, RDI 2016, p.331

<sup>31</sup> Article L231-3 d. du code de la construction et de l'habitation

<sup>32</sup> Article L222-3 du code de la construction et de l'habitation

dispositifs protecteurs insérés dans le code civil en vue de lutter contre le déséquilibre contractuel.

## **II/ La protection des parties contre le déséquilibre contractuel**

La protection du contenu du contrat passe par le contrôle des clauses qui le composent. A ce titre, et dans un but de protection des cocontractants, le législateur a voulu introduire dans le code civil une protection contre les clauses abusives(A), mais également interdire les clauses privant de leur substance les obligations essentielles du contrat (B).

### **A/ Les clauses abusives**

L'article 1171 du code civil fait partie des dispositions les plus remarquées de la réforme du droit des contrats. Cet article fait entrer dans le code civil une protection de droit commun contre les clauses abusives, protection qui jusqu'à alors était davantage connu du droit de la consommation. L'ordonnance s'en inspire d'ailleurs directement, tant dans la définition qui en est faite (« toute clause qui crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat »), que de la sanction qui y sera attachée (la clause sera réputée non écrite). En intégrant un tel principe dans le droit commun des contrats, il s'agit avant tout d'élargir cette protection aux justiciables qui ne pouvaient bénéficier de la protection résultant du code de la consommation (notamment les professionnels). Toutefois, la protection contre les clauses abusives prévues dans le droit commun, ne sera appliquée que dans les contrats d'adhésion, défini par le législateur comme étant « celui dont les conditions générales, soustraites à la négociation, sont déterminées à l'avance par l'une des parties » (article 1110 du code civil). Il convient enfin de préciser que l'appréciation du caractère abusif de la clause ne pourra porter que sur les obligations des parties ; et non sur l'objet principal ou sur l'adéquation du prix à la prestation.

Les différents types de contrats de vente d'immeuble risquent-ils d'être soumis à un tel contrôle ?

Des dispositions spéciales existaient déjà en la matière afin de protéger l'acquéreur. Tel était le cas par exemple des clauses limitant ou excluant la garantie des vices et des défauts de conformité apparents dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (article L261-5 du code de la construction et de l'habitation, article 1642-1 du code civil), ou encore celles déchargeant le vendeur des garanties décennales et biennale des constructeurs immobiliers

(article L261-6 du code de la construction et de l'habitation, article 1646-1 du code civil). La protection résultant du code de la consommation trouvait également à s'appliquer pour les ventes conclues entre un vendeur professionnel et un particulier (par exemple une clause de non-garantie des vices cachés ; la clause de non-recours en cas de différence entre la contenance réelle et celle indiquée au contrat etc.).

En dépit de ce corpus préexistant, l'ordonnance apportera une protection complémentaire, à condition cependant que le contrat puisse être qualifié « d'adhésion ». Or en matière de vente immobilière, les contrats tels que la vente en l'état futur d'achèvement, ou encore la cession de terrain à bâtir dans un lotissement, ne laissent pas beaucoup de place à la négociation, et suppose donc une adhésion aux conditions fixées par le vendeur. Ainsi, la réglementation de droit commun sur les clauses abusives pourraient bel et bien trouver à s'appliquer.

Toutes les clauses ne font pas l'objet d'une réglementation particulière et chacune d'elles sera l'occasion pour les plaideurs de tenter de faire jouer ces nouvelles règles de droit commun. Les rédacteurs du contrat de vente en l'état futur d'achèvement devront être très vigilent sur les clauses imposant à l'acquéreur un mandat confié au vendeur conférant à ce dernier des pouvoirs importants (modification de la division de l'immeuble avant son entrée dans le régime de la copropriété, constitution de servitude etc), qui peuvent être préjudiciable pour l'acheteur. Un risque réel pèse désormais sur les clauses ayant pour objet d'accorder un avantage particulier à l'une des parties, sans qu'aucune contrepartie ne soit prévue pour l'autre.

Le juge dispose d'un pouvoir considérable dans l'application de ce texte. C'est d'abord lui qui définira ce que la catégorie des « contrats d'adhésion » comprend. C'est également lui qui définira ce qui peut être considéré comme « un déséquilibre », et à partir de quel moment il sera suffisamment « significatif » pour justifier que la clause soit réputée non écrite.

## **B/ Les clauses privant de sa substance l'obligation essentielle**

La sanction des clauses ayant pour effet de contredire la portée d'une obligation essentielle incombant à un cocontractant n'est pas nouvelle. L'aura de la si célèbre

jurisprudence Chronopost de 1996<sup>33</sup>, confirmée par la suite par le non moins connu arrêt Faurécia II<sup>34</sup>, est immédiatement perceptible. Comme l'atteste le rapport au Président de la République, l'article 1170 consacre les principes résultant de cette jurisprudence, en posant désormais que « Toute clause qui prive de sa substance l'obligation essentielle du débiteur est réputée non écrite. ». L'article 1170 va même plus loin en appliquant cette règle à « toute clause ». Les jurisprudences Chronopost et Faurécia avaient été rendues à propos de clause limitative de responsabilité. Désormais, en plus d'être applicable à ces dernières, l'article 1170 ne s'y limitera pas. Le juge disposera ainsi d'un large pouvoir d'appréciation lui permettant d'interpréter le contrat et de sanctionner les stipulations qui ne respecteraient pas l'équilibre contractuel.

De nombreuses clauses des contrats de vente d'immeuble pourraient tomber sous le coup de cette disposition. Tel pourrait être le cas, dans un contrat de vente d'immeuble à construire, d'une clause qui prévoirait une liste tellement fournies de cas de force majeure susceptible de décharger le vendeur de ces obligations, qu'elle permettrait à celui-ci de s'exonérer de toute obligation. Tel serait également le cas d'une clause de tolérance en matière de délai rédigée de manière tellement large que le vendeur pourrait aménager unilatéralement l'exécution de ses obligations<sup>35</sup>. Là encore, le rôle du rédacteur d'acte revêt une importance particulière afin que les clauses insérées dans le contrat ne puissent être sanctionnées sur ce fondement. Le professeur MEKKI conseille à ce titre à tous rédacteur de respecter « la devise rédactionnelle suivante (...): expliquez, justifiez, contextualisez, lisez, compensez, bilatéralisez les clauses du contrat », afin de rendre plus difficile « l'établissement d'une atteinte à la substance de l'obligation essentielle <sup>36</sup>».

De la même manière que pour les clauses abusives, le juge jouera un rôle important dans l'application de ce texte et de la précision de ces critères d'application.

---

<sup>33</sup> Com. 22 oct. 1996, n°93-18.632, Bull. Civ. IV, n°261 : « Attendu qu'en statuant ainsi alors que, spécialiste du transport rapide garantissant la fiabilité et la célérité de son service, la société Chronopost s'était engagée à livrer les plis de la société Bancheureau dans un délai déterminé, et qu'en raison du manquement à cette obligation essentielle la clause limitative de responsabilité du contrat, qui contredisait la portée de l'engagement pris, devait être réputée non écrite ».

<sup>34</sup> Com. 29 juin 2010, n°09-11.841, Bull. civ. IV, n°115 : « seule est réputée non écrite la clause limitative de réparation qui contredit la portée de l'obligation essentielle souscrite par le débiteur ».

<sup>35</sup> Exemples tirés de l'article de M. MEKKY, *Réforme du droit des obligations : clauses et substance de l'obligation essentielle (C. civ., art. 1170)*, in *Semaine Juridique Notariale et Immobilière*, n°46, 18.11.2016

<sup>36</sup> *Ibid.*

Le contrat formé, celui-ci va produire des effets. La réforme du droit des contrats n'oublie pas cette phase de la vie du contrat et continue en la matière son travail de codification, tout en parsemant quelques nouveautés.

## **Partie 2 : Les effets des contrats de vente d'immeuble**

Les conditions d'exécution des contrats de vente d'immeuble seront nécessairement impactées par la réforme du droit des contrats qui, tout en rappelant la force obligatoire du contrat, prévoit notamment l'admission de la théorie de la révision pour imprévision (Chapitre 1). L'ordonnance se charge également de régir les sanctions en cas d'inexécution du contrat (Chapitre 2), qu'il conviendra là encore d'étudier à la lumière des spécificités de la vente immobilière.

### **Chapitre 1 : L'exécution du contrat de vente d'immeuble**

L'ordonnance du 10 février 2016 confirme évidemment la force obligatoire du contrat, avec toutefois quelques nouveautés (Section 1). Cette force obligatoire justifiera l'adoption d'un corpus de règle propre à l'inexécution du contrat (Section 2).

#### **Section 1 : La force obligatoire du contrat**

La force obligatoire du contrat résultait jusqu'à présent de l'article 1134 du code civil. Ce principe se trouve désormais placé parmi les dispositions liminaires à l'article 1103 qui rappelle que « Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits. ». Les parties devront donc respecter les obligations mises à leur charge par le contrat (I). Si la force obligatoire du contrat est réaffirmée avec force par l'ordonnance, celle-ci prévoit des tempéraments qu'il convient d'étudier (II).

##### **I/ Les obligations des parties**

Une des principales obligations résultant du contrat de vente d'immeuble consiste dans le transfert de propriété de la chose vendue. En la matière, l'ordonnance de 2016 emportera quelques modifications (B). Mais avant toute chose, il convient de déterminer à quel moment les obligations seront exigibles (A).

## A/ L'exigibilité de l'obligation

La conclusion du contrat fait naître des obligations à la charge des parties. Toutefois, les parties peuvent parfois subordonner l'exercice d'une obligation à la survenance d'un événement.

Le législateur a souhaité clarifier le régime des conditions, sans trop le bouleverser pour autant. Le législateur commence par donner une définition de l'obligation conditionnelle qui s'analyse comme « une obligation qui dépend d'un événement futur et incertain » selon les termes de l'article 1304 du code civil. L'exigence de licéité de la condition est évidemment maintenue, tout comme l'interdiction des conditions purement potestative (bien que le terme ne soit pas cité).

L'ordonnance n'a cependant pas tenu à reprendre la règle selon laquelle, à défaut d'avoir stipulé un délai pendant lequel la condition peut être exercée, celle-ci « n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'évènement n'arrivera pas » (règle prévue par l'ancien article 1175 du code civil). En l'absence totale de disposition relative au délai, les rédacteurs d'acte devront donc continuer à régir cette question au sein même du contrat en prévoyant expressément un délai.

Les effets de l'accomplissement de la condition suspensive sont modifiés par l'ordonnance : l'effet rétroactif de la condition suspensive accomplie est supprimé. L'article 1304-6 du code civil précise en effet que « l'obligation devient pure et simple à compter de l'accomplissement de la condition suspensive ». Depuis longtemps la pratique notariale préférait écarter l'application de cet effet rétroactif, pour permettre de reporter les effets de la vente à la signature de l'acte authentique. Cette nouvelle disposition ne devrait donc pas entraîner de grands changements en la matière.

La renonciation à la condition suspensive est également traitée par la réforme. Cette renonciation est possible si la condition est stipulée dans l'intérêt exclusif de celui qui renonce. Un cas particulier doit être abordé ici : celui de la renonciation des parties alors que la condition est défaillie. L'article 1304-4 prévoit à cet égard qu'une partie ne pourra renoncer à une condition dont la défaillance a déjà été constatée. Cette nouvelle disposition a pour but de mettre un terme à une certaine divergence doctrinale sur cette question. En effet, une conception objective de la condition suspensive refusait la possibilité de renoncer à une condition suspensive défaillie. La défaillance entraînait automatiquement la caducité du contrat. Au contraire, une conception subjective prévoyait que celui dans l'intérêt exclusif duquel était

stipulé la condition, peut y renoncer, y compris après sa défaillance. La question est donc désormais tranchée.

En cas de défaillance de la condition suspensive, précisons que l'obligation est réputée n'avoir jamais existé. Si les parties souhaitent malgré tout poursuivre l'opération projetée, il conviendra de conclure un nouveau contrat. Si un droit de préemption existait, il sera nécessaire de le purger de nouveau si l'objet ou le prix du contrat a changé. En revanche, le délai de rétractation offert à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation devra être de nouveau respecté.

Il est nécessaire de préciser que cette solution de droit commun ne s'applique pas si la condition concerne l'obtention d'un crédit immobilier. La Cour de cassation admet en effet que l'acquéreur puisse tout de même poursuivre l'exécution du contrat même si le contrat de prêt ne lui est pas accordée, rendant ainsi la condition défaillante (Cass. 1re civ., 17 mars 1998 : Bull. civ. 1998, I, n° 120).

### **B/ Le transfert de propriété et des risques après la réforme**

Le transfert de propriété de l'immeuble constitue incontestablement l'un des effets principaux du contrat de vente immobilière. La réforme du droit des contrats a tenu à consacrer une sous-section propre à l'effet translatif du contrat, au sein d'une section relative aux effets du contrat entre les parties. Les articles 1196 et suivants consacrent le principe du transfert « solo consensu » de la propriété et des risques. A cette occasion, l'ordonnance a supprimé toute référence à l'obligation de donner (mais également aux obligations de faire ou de ne pas faire). Le transfert de propriété est ainsi envisagé comme un effet légal du contrat.

Envisagée au regard du contrat de vente d'immeuble, cette modification ne risque pas d'avoir d'incidence majeure. En effet, le contrat de vente d'immeuble était déjà conclu par le seul échange des consentements ; la nécessité d'un écrit pour la publication foncière n'étant utile que pour l'opposabilité de la vente aux tiers.

L'alinéa 2 de l'article précité ajoute que le « transfert peut être différé par la volonté des parties, la nature des choses ou par l'effet de la loi ». Cette disposition a pour seul effet d'intégrer dans le code civil une pratique courante de la vente d'immeuble. En effet dans la plupart de ces contrats, le transfert de propriété est bien souvent reporté à la signature de l'acte authentique.

Dans d'autres contrats tels que la vente en l'état futur d'achèvement, c'est la loi qui organise le transfert de propriété.<sup>37</sup>

S'agissant enfin du transfert des risques, l'article 1196 l'associe au transfert de propriété. Rien ne semble toutefois empêcher les parties de dissocier transfert de propriété et des risques comme elles pouvaient le faire jusqu'à présent par le biais de stipulations contractuelles (le texte ne mentionne pas son caractère d'ordre public).

La plus grande innovation issue de la réforme en matière de transfert de propriété concerne certainement son effet à l'égard des tiers. En effet, l'article 1198 alinéa 2 consacre un principe totalement contraire à la jurisprudence jusqu'ici applicable en cas de vente successive d'un même immeuble à deux acquéreurs distincts. Depuis 2010 la jurisprudence considérait que le premier des acquéreurs qui publiait son acte de vente pouvait l'opposer à l'autre acquéreur, peu importe si la publication a été faite de bonne ou de mauvaise foi<sup>38</sup>. Cette jurisprudence s'appuyait sur une lecture stricte de l'article 30 du décret du 04 janvier 1955 qui confère une priorité à celui des deux qui a le premier publié son titre, même si ce titre est postérieur en date.

Désormais, lorsque deux acquéreurs sont en conflit sur un même bien, le premier qui publiera son acte sera préféré, à la condition qu'il soit de bonne foi. La sécurité juridique s'en trouve davantage garantie. Cette solution constituant également un retour à la jurisprudence antérieure à 2010<sup>39</sup>, il est possible de considérer que les solutions alors dégagées pour apprécier la bonne foi seront maintenues. Si tel était le cas, la bonne foi devrait être analysée au regard de la connaissance par le deuxième acquéreur d'une précédente vente. Cette connaissance devrait être recherchée au jour de la conclusion du contrat

La force obligatoire du contrat ne doit pas avoir pour conséquence d'emprisonner les parties dans un contrat qui ne leur serait plus adapté. La réforme introduit ainsi des mécanismes ayant pour conséquence de bouleverser la fixité des dispositions du contrat.

---

<sup>37</sup> L'article 1601-3 du code civil dispose à cet égard que : « La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. ».

<sup>38</sup> Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 10 févr. 2010, n°08-21.656, Bull. civ. III, n°41 ; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 19 juin 2012, n°11-17.105

<sup>39</sup> Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 22 mai 1990, n°08-16.643, Bull. civ. III, n°116

## **II/ La remise en cause de la force obligatoire**

L'ordonnance du 10 février 2016 instaure un changement majeur en droit des contrats, en validant la révision pour imprévision (A). Elle intègre par ailleurs dans le code civil la cession du contrat (B). L'incidence de ces deux apports dans le droit des contrats doit être appréciée sous l'angle des contrats de vente immobilière.

### **A/ La révision du contrat pour imprévision**

La réforme du droit des contrats met un terme à la célèbre jurisprudence Canal de Craponne<sup>40</sup> et admet, par le biais de l'article 1195 du code civil, que le contrat puisse être révisé en cas de changement imprévisible des conditions économiques survenu après la conclusion du contrat.

Des conditions strictes sont toutefois prévues par le législateur pour que cette révision puisse jouer. En premier lieu, il devra être observé un « changement de circonstance » qui soit « imprévisible lors de la conclusion du contrat » et qui a « pour effet de rendre l'exécution excessivement onéreuse pour une partie », à condition toutefois que cette partie « n'avait pas accepté d'en assumer le risque ».

Si un tel événement se réalisait, la partie qui en serait victime peut « demander une renégociation du contrat à son cocontractant », tout en continuant à exécuter ses obligations pendant le temps de la renégociation. En cas de refus ou d'échec des négociations, les parties peuvent soit convenir de la résolution du contrat, soit demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. Si les parties ne parviennent pas à se mettre d'accord, l'une d'entre elle peut saisir le juge pour que celui-ci révisé le contrat ou y mette un terme.

Cette disposition apparaît comme une révolution au sein du droit des contrats tant était ancrée la jurisprudence Canal de Craponne. Si cette évolution s'inscrit elle aussi, dans la lutte contre le déséquilibre contractuel que l'on retrouvait déjà dans d'autres innovations de la réforme<sup>41</sup>, l'admission de la révision pour imprévision pose un certain nombre de questions lorsqu'elle est appliquée aux contrats de vente d'immeuble.

---

<sup>40</sup> Cass. civ. 06 mars 1876, Canal de Craponne : « dans aucun cas, il n'appartient aux tribunaux, quelque équitable que puisse leur paraître leur décision, de prendre en considération le temps et les circonstances pour modifier les conventions des parties et substituer des clauses nouvelles à celles qui ont été librement acceptées par les contractants ».

<sup>41</sup> Voir supra sur les clauses abusives, ou encore la codification de la jurisprudence Chronopost.

La vente d'immeuble s'inscrit souvent dans le temps, et elle n'est ainsi pas à l'abri d'un changement des circonstances qui pourraient affecter l'un des cocontractants.

Si dans des domaines particuliers, l'application de l'article 1195 du code civil semble d'office difficilement envisageable, pour d'autres contrats son impact est plus incertain.

Si l'on se penche sur l'hypothèse du contrat de vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement dans le secteur protégé, l'article 1195 permettrait au vendeur d'obtenir la révision du contrat au détriment de l'acquéreur non-professionnel. Il y a néanmoins peu de chance de voir prospérer une telle solution tant celle-ci serait contraire à l'économie du secteur protégé<sup>42</sup>.

Un constructeur de maison individuelle ne pourrait-il pas invoquer des difficultés économiques telles que celles-ci rendraient la réalisation de la construction « excessivement » onéreuse pour lui, et ainsi demander la renégociation du contrat ? Le vendeur pourrait alors tenter d'obtenir un allongement des délais qui lui était imparti, ou encore une renégociation du prix.

En la matière, des règles existent déjà pour parer ce genre de situation. On peut ici citer l'article 1793 du code civil relatif au marché à forfait et applicable au contrat de construction de maison individuelle. Cet article prévoit que le constructeur « ne peut demander aucune augmentation de prix, ni sous le prétexte de l'augmentation de la main-d'œuvre ou des matériaux, ni sous celui de changements ou d'augmentations faits sur ce plan, si ces changements ou augmentations n'ont pas été autorisés par écrit, et le prix convenu avec le propriétaire ».

En application de cet article, le prix ne pourrait être modifié pour un simple surcoût de l'opération. L'article 1195 étant en l'absence de disposition contraire, supplétif, et une règle spéciale existant déjà, il n'aurait donc pas vocation à s'appliquer dans cette hypothèse. Qu'en serait-il si le constructeur parvenait à établir l'existence de circonstances bien plus graves qui rendraient l'exécution du contrat excessivement onéreuse pour lui ?

Pour ne courir aucun risque en attendant que la question se pose et soit réglée devant les juridictions, le contrat pourrait simplement comporter une clause par laquelle serait écarté tout risque d'imprévision. L'article 1195 prévoit d'ailleurs lui-même cette possibilité pour écarter la révision.

Une révision serait d'autant plus risquée pour les parties puisque si l'une d'elle saisisait le juge, celui-ci serait seul maître du sort du contrat, aussi bien pour les modalités d'une éventuelle

---

<sup>42</sup> M.MEKKI, *Réforme des contrats et obligations : l'imprévision*, La Semaine juridique notariale et immobilière, n°3, 20.01.2017, act 155

révision, que pour sa résolution. Ne peut-on voir ici une possibilité pour le juge de réécrire le contrat? La doctrine dénonce par ailleurs le risque que le juge n'ait tendance à s'appuyer trop facilement sur l'intervention d'un expert qui deviendrait alors « l'éminence grise d'un juge tout puissant mais incompétent <sup>43</sup>».

Les conséquences de l'imprévision sur la vente immobilière ne pourront ainsi être réellement appréciées qu'après que les juges auront eu l'occasion de se prononcer sur la question.

La thématique de la cession du contrat, paraît pour sa part être sujet à moins de difficultés.

## **B/ La cession du contrat**

La réforme du droit des contrats intègre dans le code civil une opération qui était déjà utilisée de longue date : la cession du contrat. Le code civil s'adapte ainsi à la pratique et en fixe le régime aux articles 1216 et suivants du code civil. Le régime de la vente d'immeuble à construire comportait déjà des dispositions applicables en la matière. L'article 1601-4 du code civil prévoit la possibilité pour l'acquéreur d'un immeuble à construire de céder ses droits sur cet immeuble à un tiers qui devient alors titulaire de l'ensemble des droits et obligations dont bénéficiait le cédant à l'égard du constructeur.

Pour les autres contrats de vente d'immeuble, l'insertion de la cession du contrat au sein du code civil apparaît comme bienvenue puisqu'elle instaure un cadre légal à cette pratique qui devient alors plus sûre et lisible. Les règles jusqu'alors appliquées par la jurisprudence se trouvent codifiées. Ainsi, le consentement du cédé est requis pour la validité de la cession. L'ordonnance ajoute qu'un écrit sera exigé pour constater la cession, ce qui était déjà une pratique communément admise.

Tel qu'envisagée par la réforme, la cession du contrat porte sur la qualité de partie et non sur le contrat lui-même. Ainsi, toutes les dispositions initiales du contrat seront opposables au cessionnaire. L'accord exprès du cédé sera nécessaire pour que le cédant se trouve libéré définitivement pour l'avenir (1216-1 du code civil). A défaut, le cédant sera tenu solidairement à l'exécution du contrat. Il appartient donc au rédacteur d'acte d'organiser avec le plus de précisions possible les effets de la cession du contrat.

---

<sup>43</sup> O. TOURNAFOND et J-P. TRICOIRE, *Les contrats de constructions face aux nouvelles orientations du droit des contrats – Synthèse des difficultés d'application de l'ordonnance du 10 février 2016*, RDI2016, p.391

Les atténuations au principe de la force obligatoire sont donc bien circonscrites. Les parties ne peuvent donc prétendre échapper aussi facilement à leurs obligations, au risque de se voir sanctionner.

## **Section 2 : L'inexécution du contrat**

L'article 1217 du code civil issu de la réforme du droit des contrats dresse une liste des sanctions encourues en cas d'inexécution du contrat. Le cocontractant qui en serait victime pourra refuser d'exécuter ou suspendre sa propre obligation, poursuivre l'exécution forcée en nature, solliciter une réduction du prix, provoquer la résolution du contrat ou demander réparation des conséquences. Ces sanctions sont cumulables entre elles, mais également avec des dommages et intérêts.

Il conviendra d'étudier dans un premier temps les hypothèses d'inexécution qui peuvent être justifiées (I), de celles où l'inexécution sera sanctionnée (B).

### **I/ L'inexécution justifiée**

L'inexécution des obligations prévues par le contrat peut résulter de circonstances indépendantes de la volonté des parties (A). Une inexécution peut également être justifiée par le fait que le cocontractant lui-même ne s'exécute pas. L'ordonnance a complété le dispositif d'exception d'inexécution connue du droit positif en prévoyant un nouveau mécanisme (B).

#### **A/ La force majeure**

L'article 1218 du code civil vient poser au sein du code civil une définition de la force majeure, qui jusqu'alors était surtout le fruit de règles jurisprudentielles. La force majeure se définit aujourd'hui par trois critères. L'évènement constitutif d'un cas de force majeure doit d'abord échapper au contrôle du débiteur. Cette condition semble se rapprocher de l'ancienne exigence d'extériorité. Il en résulte que l'évènement pourra résulter de difficultés liées au débiteur de l'obligation lui-même mais aussi à ses cocontractants tels que des sous-traitants. Cet évènement doit ensuite être inévitable au moment de la conclusion du contrat (condition qui remplace le critère d'imprévisibilité). Cet évènement doit enfin rendre l'exécution du contrat impossible. Ces dispositions ne privent pas les parties de la possibilité de continuer à

prévoir des clauses régissant les causes de suspension du contrat afin d'en anticiper les effets, mais également de prévoir les cas qu'ils entendent qualifier de force majeure et leur conséquence sur l'exécution du contrat.

Le code civil prévoit en outre que si l'évènement ne crée qu'un empêchement temporaire, l'exécution de l'obligation sera suspendue. Le cocontractant pourra en faire de même. Ces solutions ne sont pas nouvelles, la jurisprudence ayant déjà eu l'occasion d'affirmer que la force majeure « n'exonère le débiteur de ses obligations que pendant le temps où elle empêche de donner ou de faire ce à quoi il s'est obligé <sup>44</sup>».

Si toutefois l'évènement créait un empêchement définitif, «le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations ».

L'article 1351 du code civil précise néanmoins que le débiteur ne peut être libéré s'il a accepté de se charger de l'impossibilité définitive d'exécuter ou s'il a été préalablement mis en demeure. Cela n'est pas vrai si cette impossibilité est consécutive à la perte de la chose et qu'il est établi que cette perte aurait quand même eu lieu s'il s'était exécuté. Le contractant devra alors céder ses droits et actions attachées à la chose perdue à l'autre partie (article 1351-1 du code civil).

## **B/ L'exception d'inexécution**

L'ordonnance reprend l'exception d'inexécution dans les mêmes conditions que celles déjà connues du droit des contrats. Ainsi, l'article 1219 du code civil prévoit qu'« Une partie peut refuser d'exécuter son obligation, alors même que celle-ci est exigible, si l'autre n'exécute pas la sienne et si cette inexécution est suffisamment grave. ». Cette solution n'est pas nouvelle et était déjà appréhendée par l'ancien droit des contrats.

L'ordonnance ouvre en revanche une nouvelle hypothèse dans laquelle pourrait jouer cette exception : celle où « il est manifeste que son cocontractant ne s'exécutera pas à l'échéance et que les conséquences de cette inexécution sont suffisamment graves pour elle » (article 1220 du code civil). Si ce texte constitue une véritable nouveauté dans le droit commun, il l'est beaucoup moins en matière de vente d'immeuble. En effet, des textes spéciaux s'étaient déjà emparés de la question. Tel est le cas de l'article 1653 du code civil qui autorise un acheteur

---

<sup>44</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 fév. 2006, n°05-12.032

qui a juste sujet de craindre d'être troublé par une action hypothécaire ou en revendication, de suspendre le paiement du prix jusqu'à ce que le vendeur ne fasse cesser le trouble. Cette règle s'apparente à un cas d'exception d'inexécution par anticipation.

L'article 1220 pose en outre des problèmes d'articulation avec les règles applicables en matière de vente en l'état futur d'achèvement et des clauses résolutoires qu'elles contiennent souvent. L'article L261-13 du code de la construction et de l'habitation permet au promoteur impayé, de faire jouer une clause résolutoire passé un délai d'un mois suivant un commandement de payer inexécuté. Toutefois la jurisprudence a précisé que dans cette hypothèse, si l'acquéreur entendait justifier son défaut de paiement par une exception d'inexécution, c'était sous la réserve de saisir le juge à cette fin dans ce même délai d'un mois. A défaut, l'acquéreur ne pourra plus s'opposer au prononcé de la résolution du contrat<sup>45</sup>. Aussi, en application de ce texte, en cas de commandement de payer, le délai d'un mois pour faire valoir l'exception d'inexécution devra bien être respecté, bien que cette condition semble pourtant plus sévère que la possibilité ouverte en droit commun.

## **II/ L'inexécution sanctionnée**

L'ordonnance du 10 février 2016 actualise aussi bien l'exécution forcée du contrat (A), que les hypothèses de résolution du contrat pour inexécution (B).

### **A/ L'exécution forcée**

La victime de l'inexécution pourra prétendre à l'exécution forcée du contrat comme l'énonce l'article 1221 du code civil issu de la réforme du droit des contrats. La règle n'est pas nouvelle pour la pratique et la jurisprudence, d'autant plus dans le domaine de la vente immobilière, et plus précisément dans la vente en l'état futur d'achèvement. La réforme emporte tout de même quelques nouveautés en la matière.

Comme auparavant, l'exécution en nature ne peut être demandée si celle-ci s'avère impossible juridiquement (le bien a été cédé à un tiers) ou matériellement (le bien a disparu). Mais, et c'est ici qu'intervient une nouveauté importante, l'exécution forcée ne peut être demandée si celle-ci entraînerait « une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour

---

<sup>45</sup> Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 27 mars 1991, n°89-18.600; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 22 mai 1984; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 28 janv. 2015, n°14-10.963

le créancier ». La prise en compte de la disproportion manifeste pourrait de prime abord paraître salvatrice pour certains promoteurs. En effet, la jurisprudence a su se montrer très sévère dans de nombreuses affaires. En 2014<sup>46</sup>, la Cour de Cassation a condamné un constructeur à démolir et reconstruire deux maisons aux motifs qu'elles étaient implantées 86 centimètres trop bas et deux mètres trop proche d'une propriété voisine. Plus tôt en 2005, un constructeur était condamné à démolir et reconstruire une maison pour un défaut d'altimétrie de 33 centimètres<sup>47</sup>.

Mais il convient désormais de prendre en compte également l'intérêt du créancier. Or en matière de vente d'immeuble, l'intérêt du créancier à ce que l'immeuble acheté soit réalisé correctement découle de nombreux arguments. Des réalisations imparfaites, en plus de mener à une non-conformité de l'ouvrage, pourrait également entraîner des problèmes de sécurité de la construction. Des défauts d'implantations pourraient exposer l'acquéreur lui-même à un risque de démolition si le défaut était tel que la construction empiétait sur le fonds voisin. L'introduction de ce contrôle de proportionnalité entre le coût pour le débiteur et l'intérêt du créancier ouvrira au juge une large marge d'appréciation. S'agissant d'un domaine relativement technique, le recours à un expert judiciaire sera certainement de mise. Le contour de cette notion de proportionnalité restera donc à définir par la jurisprudence à venir, et ce au détriment de la sécurité juridique.

L'article 1222 prévoit pour sa part que l'exécution forcée peut être diligentée par le créancier lui-même. Ce texte, s'il reprend les anciens articles 1143 et 1144 du code civil, va toutefois en facilitant la faculté de remplacement par le créancier puisque celui-ci n'a plus à recourir au juge pour obtenir l'autorisation de faire procéder lui-même aux travaux. Le créancier pourra par la suite demander le remboursement des travaux qu'il aura ainsi fait réaliser. Cette disposition doit également être articulée avec les dispositions spéciales préexistantes. Ainsi une faculté de remplacement existait déjà pour la reprise des réserves après réception de l'ouvrage par l'article 1792-6 du code civil, ce qui aura pour conséquence d'exclure l'application de l'article 1222 dans ce genre de contentieux.

La solution posée par l'article 1222 est saluée par une partie de la doctrine au regard des hypothèses d'abandon de chantier, qui non seulement cause préjudice au bon déroulement de la suite du chantier, mais risque également de nuire aux constructions déjà réalisées. Jusqu'ici

---

<sup>46</sup> Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 17 sept. 2014, n°12-24.122

<sup>47</sup> Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 11 mai 2005, n°03-21.136, Bull. civ. III, n°103

la jurisprudence en la matière s'était montrée relativement sévère et a souvent refusé le remboursement des travaux aux créanciers ayant fait réaliser les travaux par un tiers dans ce cadre<sup>48</sup>,

La suppression du recours au juge interroge toutefois la doctrine sur les conditions de mises en œuvre de ce remplacement. Lorsque le juge intervenait, il opérait nécessairement un contrôle sur les causes de l'inexécution des travaux. En effet cette inexécution peut parfois être justifiée par exemple en cas de défaut de fourniture de garantie par le maître de l'ouvrage telles que prévues par l'article 1799-1 du code civil<sup>49</sup>. Or, il est peu probable que le maître de l'ouvrage, de lui-même, porte une quelconque attention aux motifs conduisant à l'inexécution (d'autant plus si elle résulte d'un comportement fautif de sa part), son principal intérêt étant que le chantier avance.

Il convient toutefois de souligner que l'intervention du juge restera requise lorsque le créancier cherchera à obtenir la destruction de qui aura été fait en violation des obligations au contrat. L'exécution forcée prévue par le droit commun n'est donc pas sans poser quelques incertitudes quant à son application en matière de vente immobilière.

L'ordonnance prévoit en outre l'hypothèse d'une exécution imparfaite du contrat. Le créancier qui accepterait ce caractère imparfait, est en mesure de solliciter une réduction proportionnelle du prix. Le recours au juge s'imposera seulement si le créancier lui-même aura déjà exécuté la prestation qui était attendue de lui. Le droit de la vente immobilière connaissait déjà des mécanismes de réfaction du prix de ce type (en matière de garantie des vices cachés avec l'article 1644 du code civil ; en cas de défaut de contenance avec l'article 1617 du même code).

Enfin l'ultime remède à l'inexécution du contrat consiste en sa résolution.

## **B/ La résolution du contrat**

Avant l'ordonnance du 10 février 2016, l'article 1184 du code civil alors applicable posait le principe d'une résolution judiciaire du contrat.

---

48

<sup>49</sup> Article 1799-1 du code civil alinéa 1 : « Le maître de l'ouvrage qui conclut un marché de travaux privé visé au 3° de [l'article 1779](#) doit garantir à l'entrepreneur le paiement des sommes dues lorsque celles-ci dépassent un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat. »

Désormais, le nouvel article 1224 du code civil prévoit trois modes de résolution. Celle-ci résulte soit de l'application d'une clause résolutoire, soit et à condition d'être dans une inexécution « suffisamment grave », d'une notification du créancier au débiteur ; soit d'une décision judiciaire. Le recours au juge afin de résoudre le contrat n'est donc plus un passage obligé. La résiliation unilatérale du contrat est désormais permise sur simple notification.

Un cas de résiliation unilatérale était déjà prévu par l'article 1794 du code civil s'agissant des marchés à forfait, au profit de tout maître d'ouvrage « en dédommageant l'entrepreneur de toutes ses dépenses, de tous ses travaux, et de tout ce qu'il aurait pu gagner dans cette entreprise ».

Le régime des clauses résolutoires est également précisé. Celles-ci devront désormais préciser les engagements dont l'inexécution entrainera la résolution. Les clauses balais risqueraient donc d'être sanctionnées. Pour éviter tout contentieux, le rédacteur d'acte devra donc prévoir les différents cas entraînant la résolution mais également les modalités à suivre pour mettre en jeu la clause résolutoire (mise en demeure, simple constat de l'inexécution etc). L'ordonnance précise enfin les conséquences engendrées par la résolution du contrat. Malgré la résolution, continueront à subsister les clauses de confidentialité, de non concurrence (article 1230). Les clauses relatives au règlement des différends continueront à produire leurs effets.

Cette étude doit s'achever avec l'analyse des cas d'extinction du contrat de vente d'immeuble tel que modifiés par la réforme.

## Chapitre 2 : L'extinction du contrat de vente d'immeuble

Il convient dans ce dernier chapitre d'aborder les causes d'extinctions du contrat (Section 1) et ses conséquences en termes de restitution (Section 2).

### Section 1 : Nullité et caducité du contrat de vente d'immeuble

Le Rapport au Président de la République explique que l'ordonnance du 10 février 2016 a pour ambition de « codifier les solutions du droits positif en matière de nullité et de caducité, afin d'améliorer la lisibilité de notre droit ». Il convient d'étudier successivement les apports de la réforme en matière de nullité (A), puis en matière de caducité (B), en abordant concomitamment ses effets sur la vente d'immeuble.

#### I/ La nullité

L'ordonnance commence tout d'abord par introduire dans le code civil une véritable théorie des nullités (A). Au sein de ce régime, elle s'attache à en trouver des remèdes, en offrant des solutions permettant de sauvegarder le lien contractuel, malgré la présence d'un vice affectant le contrat (B).

#### A/ La consécration d'une théorie générale des nullités

Contrairement au code civil de 1804 qui ne l'envisageait qu'à travers deux articles, l'ordonnance consacre à la nullité de nombreuses dispositions, ce qui permet d'en déterminer plus précisément le régime. Les dispositions que l'on retrouve codifient essentiellement la jurisprudence. La réforme du droit des contrats retient la théorie moderne de la nullité inspirée par Japiot<sup>50</sup> et Gaudemet<sup>51</sup> qui consiste à opposer deux catégories de nullité en fonction de l'intérêt protégé par la règle violée et non en fonction du caractère irrémédiable du vice affectant l'acte (théorie classique). C'est ainsi que la nullité sera relative lorsque « la règle violée a pour seul objet la sauvegarde d'un intérêt privé », alors qu'elle sera absolue lorsqu'elle aura « pour

---

<sup>50</sup> R.JAPIOT, Des nullités en matière d'actes juridiques, thèse, Dijon, 1909

<sup>51</sup> E. GAUDEMET, Théorie générale des obligations, Sirey, 1937, par H. Desbois et J.Gaudemet, 147.

objet la sauvegarde de l'intérêt général » (article 1179 du code civil). Les solutions adoptées jusqu'alors en droit immobilier ne devraient pas changer. Sont susceptibles de tomber sous le coup d'une nullité relative la vente d'un immeuble à vil prix, ou encore le contrat conclu au mépris des droits d'un tiers (droit de préemption non respecté, violation d'une promesse unilatérale etc.). Sont susceptibles de tomber sous le coup d'une nullité absolue la conclusion d'un contrat de vente/construction immobilière qui poursuivrait un but illicite, ou encore la conclusion d'une promesse unilatérale de vente immobilière qui ne serait pas enregistrée.

La nullité, comme c'était déjà le cas, pourra être demandée devant le juge. Mais l'ordonnance ouvre également la possibilité de constater la nullité par voie conventionnelle (article 1178 du code civil). Cette nouveauté ne devrait pas emporter de grandes conséquences en matière immobilière. En effet, ce mécanisme ne semble pas avoir de grand intérêt en la matière puisque l'article 1961 du code général des impôts ne permet pas d'obtenir la restitution des droits d'enregistrements perçus en cas d'anéantissement non judiciaire. Par ailleurs, en cas de nullité, le paiement de nouveaux droits de mutation sera exigé<sup>52</sup>.

Les effets de la nullité restent inchangés : le contrat est annulé et n'est censé n'avoir jamais existé. Des restitutions seront dues pour les prestations exécutées.

L'ordonnance prévoit toutefois des mécanismes permettant d'éviter aux parties d'en arriver à la nullité de la convention.

## **B/ La préservation du lien contractuel**

La réforme du droit des contrats reconduit la possibilité pour les parties de confirmer l'acte nul, consistant selon les termes de l'article 1182 du code civil, pour celui qui pourrait s'en prévaloir, à renoncer à soulever la nullité du contrat. L'exécution volontaire du contrat en connaissance de cause équivaut également à la confirmation de l'acte. La confirmation n'est valable que pour les nullités relatives (l'article 1180 l'exclut pour les nullités absolues).

A côté de la confirmation, et de façon bien plus novatrice, un nouveau mécanisme fait son entrée dans le code civil : l'action interrogatoire.

---

<sup>52</sup> Cass. civ.1, 10 janv. 1989, n°87-15740

L'article 1183 du code civil prévoit que « Une partie peut demander par écrit à celle qui pourrait se prévaloir de la nullité soit de confirmer le contrat soit d'agir en nullité dans un délai de six mois à peine de forclusion. La cause de la nullité doit avoir cessé.

L'écrit mentionne expressément qu'à défaut d'action en nullité exercée avant l'expiration du délai de six mois, le contrat sera réputé confirmé. ». Il est difficile de ne pas voir dans ce mécanisme une sorte d'aveu de culpabilité de la partie qui en ferait la demande (d'autant plus si la nullité résulte d'un vice du consentement). Dans ces conditions, la partie qui s'apercevra de l'existence de ce risque de nullité pourrait préférer ne pas alerter son cocontractant qui pourrait bien ne jamais s'en apercevoir (d'autant plus si son cocontractant est peu au fait des rouages du droit des contrats).

S'agissant de la forme que doit prendre cette action, l'article 1183 fait référence à un écrit, sans donner davantage d'indications sur ses modalités précises (lettre recommandée avec accusé de réception, intervention de l'huissier, lettre simple, courriel etc).

Il est probable que les notaires devront à l'avenir insérer dans les actes de vente une clause informant les parties de l'existence de ce dispositif, et surtout les modalités de sa mise en œuvre. Tout comme la confirmation, l'action interrogatoire ne peut jouer que pour les nullités relatives.

A côté de la nullité, la caducité est également source d'extinction du contrat.

## **II/ La caducité**

La caducité était déjà connue du droit français bien qu'elle ne faisait pas partie du code civil. L'ordonnance l'intègre désormais au régime général des contrats en reprenant les solutions adoptées par la jurisprudence (A). La question de la caducité du contrat se posera particulièrement en cas de contrats liés entre eux puisque conclu dans le cadre de l'accomplissement d'une opération commune (B).

### **A/ La reprise de solutions connues**

La caducité du contrat concerne l'hypothèse où, en cours d'exécution, le contrat perdrait un des éléments qui lui était nécessaire et qui par conséquent empêche sa poursuite. Il ne s'agit pas ici de contrôler les conditions de validité du contrat. Ce contrôle devrait être réalisé au jour de la conclusion du contrat et non pendant son exécution, et surtout un manquement aux conditions de validité serait sanctionné par la nullité. Il est en réalité ici question de l'hypothèse

de la disparition d'un élément dont la permanence, pendant toute l'exécution du contrat, était indispensable pour les parties. En matière immobilière, il pourrait par exemple s'agir de la perte de la constructibilité du terrain ou d'une autorisation d'urbanisme en cours d'exécution du contrat.

L'article 1187 du code civil précise que la caducité met fin au contrat, mais contrairement à la nullité, la disparition du contrat ne vaudra que pour l'avenir. La rédaction de l'alinéa 3 de l'article précité est alors quelque peu critiquable puisqu'il prévoit l'application du mécanisme de restitution en matière de caducité, comme en matière de nullité. Or si les restitutions sont prévues en matière de nullité, c'est justement pour s'assurer que les parties soient remises dans l'état où elles étaient avant la formation du contrat, et donc avec l'idée de la disparition rétroactive de l'acte.

Les cas de caducité en matière immobilière se retrouvent le plus souvent dans les cas d'interdépendance contractuelle.

### **B/ La problématique de l'interdépendance contractuelle**

La seconde cause de caducité prévue par l'article 1186 du code civil réside dans les hypothèses d'interdépendance contractuelle. Ainsi, « lorsque l'exécution de plusieurs contrats est nécessaire à la réalisation d'une même opération et que l'un d'eux disparaît, sont caducs les contrats dont l'exécution est rendue impossible par cette disparition et ceux pour lesquels l'exécution du contrat disparu était une condition déterminante du consentement d'une partie. ». La caducité ne pourra intervenir que « si le contractant contre lequel elle est invoquée connaissait l'existence de l'opération d'ensemble lorsqu'il a donné son consentement. ». (article 1186 alinéa 3).

En matière de vente d'immeuble à construire par exemple, plusieurs contrats concourent à la même opération : celle de réaliser l'immeuble vendu. Ainsi, l'acheteur souscrira un contrat de prêt, tandis que le vendeur conclura, entre autre, divers contrats auprès de sous-traitants. Le lien existant entre le contrat de crédit et le contrat de vente est régi par les dispositions spéciales du droit de la consommation, l'article 1186 n'aura donc pas vocation à s'appliquer ici.

En revanche, s'agissant des contrats liant le sous-traitant au vendeur d'immeuble à construire, si le contrat tombe (par exemple en raison de la non-obtention du prêt par l'acheteur, qui ne peut donc procéder à la conclusion du contrat de vente), les contrats de sous-traitance conclus pour la construction de la maison n'auront plus aucune utilité. Dans la mesure où la poursuite du contrat est impossible, celui-ci devient caduc. Toutefois la caducité ne devrait pas toucher

une vente en l'état futur d'achèvement sous le seul motif que le contrat préliminaire serait atteint d'une cause de nullité. La jurisprudence a estimé à cet égard, que même si ces deux contrats participent à la même opération, l'exécution de la vente reste possible malgré la disparition du contrat préparatoire<sup>53</sup>.

Dans un tel cas, les parties restent libres de prévoir une clause d'indivisibilité. Ce type de clause reste toutefois à manier avec précaution puisque la jurisprudence refuse de valider de telles stipulations si elle estime que les contrats n'ont pas de rapports suffisants entre eux, et comme le rappellent l'article 1186 alinéa 2, qu'ils soient nécessaire à la réalisation d'une même opération.

En la matière, la réforme ne fait donc que reprendre des solutions déjà connues par la pratique.

Caducité et nullité du contrat mènent toutes deux à des restitutions de la part des contractants.

## **Section 2 : Les restitutions en matière de vente immobilière**

Le régime général du droit des contrats tel qu'issu de la réforme prévoit un chapitre entier relatif aux restitutions (I). En matière immobilière, la restitution de la valeur de la jouissance risque de poser un certains nombres d'interrogations (II).

### **I/ Les restitutions intégrées au code civil**

L'ordonnance du 10 février 2016 intègre dans le code civil des règles relatives aux restitutions qui seront communes tant à la nullité, à la résolution, qu'à la caducité ou encore en cas de répétition de l'indu. Le régime des restitutions est organisé selon l'objet sur lequel portera cette restitution (restitution d'une somme d'argent, d'une chose autre qu'une somme d'argent, d'une prestation de service).

Ainsi, la restitution portant sur une chose autre qu'une somme d'argent devra se faire en nature (article 1352 et suivants du code civil). Si la restitution en nature est impossible, dans ce cas elle devra s'effectuer en valeur estimée « au jour de la restitution », et non plus au jour

---

<sup>53</sup> Voir en ce sens : Toulouse, 1<sup>ere</sup> ch., sect. 1, 19 mai 2014 n°13/02260 Philippe M. c/ Stéphane T. Juris-Data n°017016 ; Angers, ch. Civ. A, 5 niv. 2013, n°12/01321, W. G-D. c/ La SA Omnium Finance, Juris-Data n°027296

de l'acte annulé comme avait pu l'admettre la jurisprudence<sup>54</sup>. La doctrine reprochait à cette jurisprudence de faire profiter au cessionnaire de la plus-value de façon injustifiée.

L'article 1352-2 vient apporter une précision des plus importantes : seul le contractant de mauvaise foi est tenu de restituer la valeur de la chose au jour de la restitution lorsque cette valeur est supérieure au prix de vente. Le contractant de bonne foi est lui libéré par la seule restitution du prix de vente.

L'ordonnance règle également le cas où des dépenses auraient été réalisées, sans que celle-ci ne soient liées à l'exécution du contrat, mais qui auraient pour conséquence de générer une plus valeur pour le vendeur.

L'article 1352-5, relatif aux améliorations apportées par l'acquéreur d'un immeuble qu'il doit restituer, prévoit que le montant de la restitution devra tenir compte « des dépenses nécessaires à la conservation de la chose et de celles qui en ont augmenté la valeur », mais « dans la limite de la plus-value estimée au jour de la restitution ». L'article 1352-1 régit le cas des dégradations. Dans ce cas, « celui qui restitue la chose répond des dégradations et détériorations qui en ont diminué la valeur à moins qu'il ne soit de bonne foi et que celles-ci ne soient pas dues à sa faute. ».

Ces solutions permettent d'avoir plus de lisibilité sur les modalités de restitutions. Toutefois, une disposition de l'ordonnance pose davantage de difficultés.

## **II/ La problématique de la restitution de la valeur de la jouissance**

La question des restitutions revêt une importance considérable en matière de vente d'immeuble. Il s'agit de déterminer, si en cas de résolution du contrat, l'acquéreur doit ou non verser au vendeur une indemnité pour l'occupation de l'immeuble qui aura été faite.

L'article 1352-3 du code civil dispose à cet égard que « La restitution inclut les fruits et la valeur de la jouissance que la chose a procurée. La valeur de la jouissance est évaluée par le juge au jour où il se prononce. Sauf stipulation contraire, la restitution des fruits, s'ils ne se retrouvent pas en nature, a lieu selon une valeur estimée à la date du remboursement, suivant l'état de la chose au jour du paiement de l'obligation. ». L'ordonnance n'apporte en revanche aucune précision quant aux modalités de calcul de cette indemnité.

---

<sup>54</sup> Cass. com., 14 juin 2005, n°03-12.339 concernant une cession d'action annulée, et où la restitution était impossible. La Cour avait estimé que devait être prise en compte la valeur au jour de l'acte annulé.

Cette solution est en totale contradiction avec la jurisprudence de la Cour de Cassation qui considérait que le vendeur ne pouvait prétendre à une indemnité correspondant à l'occupation de l'immeuble, en raison de l'effet rétroactif de l'annulation de la vente<sup>55</sup>.

Elle se justifie néanmoins. En effet, l'acquéreur a bel et bien bénéficié d'un avantage en occupant le bien, contrairement au vendeur. La solution retenue par l'ordonnance paraît à cet égard plus équitable. L'on peut toutefois s'interroger sur les conséquences que pourrait avoir ce principe sur l'acquéreur. Si celui-ci s'expose à un remboursement d'un montant trop élevé, ne risque-t-il pas tout simplement de renoncer à l'action en nullité ou en résolution ?

Il convient enfin de préciser que le régime des restitutions semble être supplétif. Les parties pourront donc toujours déroger à l'ensemble de ces règles, ou les aménager conventionnellement.

---

<sup>55</sup> Cass. ch. Mixte, 9 juill. 2004, n°02-16-302, Bull. civ. ch. Mixte, n°II

## CONCLUSION

L'ordonnance du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aura nécessairement une incidence sur la vente immobilière. L'ampleur et l'opportunité de toutes ces nouvelles dispositions ne se valent pas pour autant.

Alternant consolidation et innovations, les effets positifs du nouveau droit des contrats sur la vente d'immeuble ne manquent pas. La promesse unilatérale si fréquente en la matière, retrouve l'efficacité qu'elle avait perdue jusque-là.

L'ordonnance prévoit également de nombreux dispositifs visant à maintenir ou à sécuriser le contrat lorsque son maintien serait en danger : tel est le but poursuivi par les actions interrogatoires, tant s'agissant du pacte de préférence, que pour la capacité ou la nullité ; tel est également le cas de la possibilité de confirmer un contrat entaché de nullité.

L'autonomie des parties est davantage marquée (exception d'inexécution anticipée ; résiliation unilatérale du contrat), alors que le juge voit son pouvoir d'interprétation s'accroître (notamment concernant les sanctions).

La réforme du droit des contrats apportera ensuite davantage d'équité et de sécurité dans le contrat de vente d'immeuble. L'importance accordée à la bonne foi par le nouveau droit des contrats et la consécration de l'obligation d'information précontractuelle, tend à sécuriser le contrat en évitant au plus tôt qu'une des parties ne soient lésée. Elle assure également l'équilibre du contrat en permettant la révision pour imprévision sous certaines conditions. La réforme accorde ensuite une double protection aux parties aux contrats de vente d'immeuble en leur accordant une protection contre les clauses abusives et celles vidant de leurs substances les obligations essentielles du contrat.

L'efficacité de ces nouvelles dispositions dépendra toutefois de la valeur qui leur sera attribuée. Seules trois dispositions du nouveau droit des contrats sont expressément d'ordre public. Or ce qui n'est pas expressément stipulé d'ordre public relève du supplétif selon le rapport l'accompagnant. Si les parties peuvent déroger à la plupart de ces règles, leur efficacité

ne risque-t-elle pas d'être menacée ? Le droit spécial de la vente et de certains contrats de vente immobilière peuvent également parfois lui faire barrage.

N'oublions pas non plus que la loi de ratification de l'ordonnance du 10 février 2016 n'a, au jour de la rédaction de ce mémoire, pas encore été adoptée, mais simplement fait l'objet d'un projet déposé au Parlement. L'ensemble de ces dispositions n'a donc qu'une valeur réglementaire. Rien ne peut donc permettre d'affirmer avec certitude que toutes les dispositions étudiées seront maintenues en l'état, ni pour combien de temps elles le seraient.

La réforme du droit des contrats, comme toute réforme n'échappe pas à la crainte des changements qui y sont associés et aux incertitudes qu'elle provoque quant à son application par la jurisprudence.

L'ensemble de ces éléments fait qu'il est aujourd'hui difficile de saisir tous les aspects que le nouveau droit des contrats pourraient entraîner sur la vente immobilière.

C'est donc la pratique, les contrats conclus par les acteurs économiques et les particuliers, et les contentieux qui en résulteront certainement, qui permettront de définir l'incidence réelle de ces nouveaux textes sur la vente immobilière.

## BIBLIOGRAPHIE

### *Ouvrages généraux, manuels et traités :*

- B. MERCADAL, *Réforme du droit des contrats*, Dossier pratique, Ed. Francis Lefebvre, 2016
- J-L. BERGEL, *Le Lamy Droit Immobilier*, 2016
- P. MALAURIE et L. AYNES, *Les contrats spéciaux*, 5<sup>e</sup> éd., LGDJ, coll. *Droit civil*, 2011
- P. MALAURIE et L. AYNES, *Droit des obligations*, 7<sup>e</sup> éd., LGDJ, coll. *Droit civil*, 2015
- R. CABRILLAC, *Droit des obligations*, 12<sup>e</sup> éd., Dalloz, coll. *Cours*, 2016

### *Articles, chroniques et dossiers:*

- F. COHET, *Incidence en matière de transactions immobilières – A propos de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016*, AJDI 2016, p.324
- O. TOURNAFOND et J-P. TRICOIRE, *Les contrats de construction face aux nouvelles orientations du droit des contrats – Synthèse des difficultés d'application de l'ordonnance du 10 février 2016*, RDI 2016, p.391
- Centre de recherche et d'étude en droit et science politique de l'Université de Bourgogne, *Actes du colloque du 16 juin 2016 – Réforme du droit des obligations*, Annales des loyers, Juillet-Aout 2016
- *Colloque : L'impact de la réforme du droit des contrats sur le droit de la construction et de l'immobilier*, RDI 2016, p316
- *Dossier : Le nouveau droit des obligations* : Revue Droit et Patrimoine, n°258, mai 2016
- *Dossier : La réforme du droit des contrats : quelles innovations ?*, Revue des contrats, Hors-Série, 01.04.2016
- *Dossier : Le juge, auteur et acteur de la réforme du droit des contrats*, Revue des contrats, n°2, 01.06.2016

- *Dossier : L'art de la clause des notaires à l'aune de la réforme du droit des obligations,*  
Semaine Juridique Notariale et immobilière, 01.04.2016, n°13

***Ressources internet :***

- [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)

## TABLE DES MATIERES

Remerciements.....	1
Sommaire.....	1
Introduction.....	1
<b>PARTIE 1 : LA FORMATION DES CONTRATS DE VENTE D'IMMEUBLE.....</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE 1 : LE PROCESSUS DE FORMATION DU CONTRAT</b>	<b>4</b>
<b>Section 1 : La phase précontractuelle.....</b>	<b>4</b>
I/ La négociation du contrat .....	4
A/ Une négociation sous le signe de la liberté.....	5
B/ La rencontre de l'offre et de l'acceptation .....	6
II/ Une négociation encadrée .....	8
A/ L'obligation générale d'information.....	8
B/ L'exigence de bonne foi.....	10
<b>Section 2 : Les avant-contrats.....</b>	<b>11</b>
I/ La prise en compte des avants contrats par la réforme .....	11
A/ L'introduction des avants contrats dans le droit commun.....	11
B/ Les oubliés de la réforme .....	13
II/ L'inexécution des avants contrats .....	15
A/ L'inexécution du pacte de préférence.....	15
B/ L'inexécution de la promesse unilatérale de vente.....	16
<b>CHAPITRE 2 : LA CONCLUSION DU CONTRAT</b>	<b>19</b>
<b>Section 1 : Les conditions de validité du contrat de vente immobilière.....</b>	<b>19</b>
I/ La confirmation de solutions existantes.....	19
A/ La capacité.....	19
B/ Le consentement .....	20
II/ Les nouveautés issues de l'ordonnance du 10 février 2016 .....	22
A/ L'élargissement des vices du consentement.....	22
B/ La représentation.....	23
<b>Section 2 : Le contenu du contrat .....</b>	<b>24</b>
I/ La suppression de la cause et de l'objet.....	25
A/ Une évolution dérisoire en pratique .....	25
B/ Les incidences sur la détermination du prix.....	25
II/ La protection des parties contre le déséquilibre contractuel .....	27

A/	Les clauses abusives.....	27
B/	Les clauses privant de sa substance l'obligation essentielle .....	28
<b>PARTIE 2 :</b>	<b>LES EFFETS DES CONTRATS DE VENTE D'IMMEUBLE .....</b>	<b>31</b>
<b>CHAPITRE 1 :</b>	<b>L'EXECUTION DU CONTRAT DE VENTE D'IMMEUBLE</b>	<b>31</b>
<b>Section 1 :</b>	<b><i>La force obligatoire du contrat .....</i></b>	<b>31</b>
I/	Les obligations des parties.....	31
A/	L'exigibilité de l'obligation.....	32
B/	Le transfert de propriété et des risques après la réforme .....	33
II/	La remise en cause de la force obligatoire .....	35
A/	La révision du contrat pour imprévision.....	35
B/	La cession du contrat .....	37
<b>Section 2 :</b>	<b><i>L'inexécution du contrat.....</i></b>	<b>38</b>
I/	L'inexécution justifiée.....	38
A/	La force majeure .....	38
B/	L'exception d'inexécution.....	39
II/	L'inexécution sanctionnée .....	40
A/	L'exécution forcée.....	40
B/	La résolution du contrat .....	42
<b>CHAPITRE 2 :</b>	<b>L'EXTINCTION DU CONTRAT DE VENTE D'IMMEUBLE</b>	<b>44</b>
<b>Section 1 :</b>	<b><i>Nullité et caducité du contrat de vente d'immeuble .....</i></b>	<b>44</b>
I/	La nullité .....	44
A/	La consécration d'une théorie générale des nullités .....	44
B/	La préservation du lien contractuel.....	45
II/	La caducité .....	46
A/	La reprise de solutions connues.....	46
B/	La problématique de l'interdépendance contractuelle .....	47
<b>Section 2 :</b>	<b><i>Les restitutions en matière de vente immobilière.....</i></b>	<b>48</b>
I/	Les restitutions intégrées au code civil .....	48
II/	La problématique de la restitution de la valeur de la jouissance .....	49
	Conclusion .....	51
	Bibliographie.....	53
	Table des matières .....	55
	Index.....	57

## INDEX

<b>A</b>		<b>O</b>	
Action interrogatoire		Obligation générale d'information.....	8
Nullité.....	45	Offre	
Pacte de préférence.....	16	Décès du pollicitant.....	7
Représentation conventionnelle.....	24	Déclaration d'intention d'aliéner .....	7
		Théorie de la réception .....	6
<b>C</b>		<b>P</b>	
Caducité .....	46	Pacte de préférence.....	11
Cession du contrat.....	37	Pourparlers.....	5
Clauses abusives.....	27	Rupture abusive.....	5
Condition suspensive .....	32	Promesse synallagmatique.....	14
Contrat préliminaire de réservation.....	14	Promesse unilatérale.....	13
		Publicité foncière.....	34
<b>E</b>		<b>R</b>	
Exception d'inexécution		Réfaction du prix .....	42
Exception d'inexécution anticipée .....	39	Résolution du contrat .....	42
Exception d'inexécution.....	39		
Exécution forcée		<b>V</b>	
Contrat .....	40	Vices du consentement	
Promesse unilatérale de vente .....	17	Abus de dépendance.....	22
		Dol .....	21
<b>F</b>		Erreur de droit .....	23
Force majeure .....	38	Erreur sur la valeur.....	21
		Erreur sur les motifs.....	21
<b>I</b>		Erreur sur les qualités essentielles.....	20
Imprévision.....	35		