



ALIÉNOR DE ROUX,
avocate à la Cour



CLAIRE-MARIE DUBOIS-SPAENLE,
avocate associée,
cabinet Seban et associés

Harmonisation

La réforme du droit des contrats restitue au droit commun des contrats la caractéristique essentielle des systèmes juridiques continentaux.

Sécurité

La sécurité juridique est accrue dans la mesure où la réforme a ainsi permis une harmonisation de notre droit des obligations, qui constitue le socle des échanges économiques.

Rôle du juge

Si la place laissée à la liberté des parties y est encore étendue, la réforme a redessiné aussi le rôle du juge, en lui donnant notamment le pouvoir de réviser les conditions du contrat.

Droit des contrats

Les impacts de la réforme pour les collectivités en matière de vente immobilière

Le gouvernement a été habilité à procéder à la réforme du droit des contrats, considérée comme nécessaire, par voie d'ordonnance: le droit commun des contrats, inchangé depuis le code civil de 1804, ne reflétait plus, dans sa lettre, l'état du droit. Les objectifs étaient multiples: simplifier le droit, le rendre plus lisible, mais aussi assurer une plus grande sécurité juridique dans les relations contractuelles. L'ordonnance clarifie, pour tous les types de contrat, notamment pour le contrat de vente, les règles applicables à tous les stades de la vie du contrat, qu'il s'agisse de la phase précontractuelle, de la phase de conclusion ou de celle de son exécution.

Cette réforme du droit des obligations a des incidences dans tous les domaines du droit, dont celui de la vente immobilière. Aussi, les personnes publiques devront être attentives tant dans la négociation de leurs cession ou acquisition, que lors de la signature et l'exécution de celles-ci.

DEVOIR D'INFORMATION ET OBLIGATION DE BONNE FOI

RUPTURE LIBRE DES NÉGOCIATIONS SOUS RÉSERVE DE LA BONNE FOI

L'ordonnance s'emploie à réaffirmer les principes généraux du droit des contrats, tels que la bonne foi et la liberté contractuelle. L'affirmation du principe de cette liberté figure à l'article 1112, alinéa 1^{er}, du code civil: «L'initiative, le déroulement et la rupture des négociations précontractuelles sont libres. Ils doivent impérativement satisfaire aux exigences de la bonne foi.»

Le principe de liberté est toutefois limité par l'exigence de la bonne foi, désormais consacrée à tous les stades de la vie du contrat (C. civ, art. 1104), qui doit gouverner les négociations précontractuelles. La réforme protège donc la partie la

plus faible, en sanctionnant l'autre partie par la nullité du contrat, ce principe de bonne foi étant d'ordre public. Les collectivités territoriales, qui seront le plus souvent considérées comme les parties «fortes», devront se montrer donc particulièrement attentives dans la phase de négociation.

DEVOIR D'INFORMATION RENFORCÉ

L'obligation précontractuelle d'information étant déjà largement admise par la jurisprudence et diverses obligations d'information spécifiques figurant dans des lois spéciales (notamment en droit de la consommation), il est apparu opportun de la consacrer dans le code civil et d'en fixer un cadre général. Ainsi, l'article 1112-1 du code civil dispose: «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.»

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation. Revêtent une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties. Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie. Les parties ne peuvent ni limiter ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux

articles 1130 et suivants. Il suffit, d'après l'article 1137, aliéna 2, du code civil, qu'une partie garde intentionnellement pour elle une information qu'elle sait déterminante pour son cocontractant, pour que celle-ci soit susceptible d'être sanctionnée sur le fondement du dol par réticence. C'est ainsi que la Cour de cassation a jugé qu'un maire avait manqué à son

obligation de contracter de bonne foi, en ce qu'il n'avait pas informé le vendeur qu'une procédure de révision du plan d'oc-



Face à la généralisation du devoir d'information, la collectivité doit constituer la preuve de la communication des critères déterminants pour elle, mais aussi des informations transmises à son cocontractant.

cupation des sols était en cours et que le bien acheté allait devenir constructible (1).

Quant à l'erreur sur la valeur de la prestation, il semble qu'elle soit, malgré les termes de l'article 1112-1, aliéna 2, une cause de nullité, lorsqu'elle résulte d'un dol; les dispositions de l'article 1139 du code civil sont en effet non équivoques à cet égard: «L'erreur qui résulte d'un dol est toujours excusable; elle est une cause de nullité alors même qu'elle porterait sur la valeur de la prestation.»

Il s'agit d'une innovation qui renverse, notamment, la solution retenue par la 3^e chambre civile de la Cour de cassation dans un arrêt du 17 janvier 2007 excluant l'existence d'un dol, faute d'obligation d'information pesant sur l'acquéreur marchand de biens, lorsque ce dernier n'avait pas informé le vendeur sur la valeur réelle de la maison, objet de la vente.

Face à la généralisation du devoir d'information, il est conseillé à la collectivité de se constituer la preuve de la communication des critères qui étaient déterminants pour elle, mais aussi des informations qu'elle a transmises à son cocontractant.

ENGAGEMENT DE LA RESPONSABILITÉ EXTRACONTRACTUELLE EN CAS DE FAUTE

La faute commise dans l'initiative, le déroulement ou la rupture des négociations est sanctionnée par l'engagement de la responsabilité de son auteur qui, sauf aménagement conventionnel de cette phase de négociation et de sa rupture, sera de nature extraccontractuelle. Dans un souci de sécurité juridique, il est apparu nécessaire de préciser dans la loi l'étendue du préjudice réparable, en consacrant la jurisprudence de la Cour de cassation. Ainsi, aux termes de l'article 1112, aliéna 2: «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.» Cela est également précisé à l'article 1116, aliéna 3, du code civil: «Elle engage la responsabilité extraccontractuelle de son auteur dans les conditions du droit commun sans l'obliger à compenser la perte des avantages attendus du contrat.» Tout d'abord, le principe de liberté contractuelle a pour corollaire la liberté de ne pas contracter; ensuite, indemniser le profit

RÉFÉRENCE

Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats.

escompté de la conclusion du contrat conduirait à donner indirectement effet à un contrat qui n'a pas été conclu.

CONSÉCRATION DE LA NOTION DE «CONTENU DU CONTRAT»

CONDITIONS DE VALIDITÉ DU CONTRAT

L'expression de «contenu du contrat» est un terme adopté par plusieurs instruments européens d'harmonisation du droit, et inclut ce qui relève, en droit français, de l'objet et de la cause, cette dernière notion ayant été évincée par l'ordonnance car perçue comme un facteur d'insécurité juridique et un frein à l'attractivité de notre droit. Ainsi, l'article 1128 du code civil, relatif aux conditions de validité du contrat, vise notamment «un contenu licite et certain». Il en ressort que l'interdiction de déroger à l'ordre public s'applique tant aux stipulations elles-mêmes qu'au but; est notamment reprise la solution jurisprudentielle selon laquelle le contrat est nul lorsque l'une des parties poursuit un but illicite, même si l'autre partie n'avait pas connaissance de ce but (C. civ., art. 1162).

SANCTIONS EN CAS DE VIOLATION DU CONTRAT: NULLITÉ ET CADUCITÉ

L'ordonnance s'est employée à codifier les solutions du droit positif en matière de nullité et de caducité afin d'améliorer la lisibilité de notre droit. La nullité, qui sanctionne les conditions de validité du contrat (C. civ., art. 1178 et s.), revêt en droit immobilier une importance toute particulière, compte tenu du grand usage qui y est fait de cette sanction.

L'article 1179 du code civil distribue les cas de nullité suivant que «la règle violée a pour objet la sauvegarde de l'intérêt général» (nullité absolue) ou qu'elle «a pour seul objet la sauvegarde de l'intérêt privé» (nullité relative). Tomberont ainsi sous le coup de la nullité relative:

– le contrat conclu avec un tiers en violation d'une promesse unilatérale (C. civ., art. 1124);

– le contrat qui ne respecte pas les règles de forme destinées à éclairer le consentement de l'une des parties (2);

– toute violation d'une règle de validité du contrat conçue dans l'intérêt des parties à l'acte (telle l'exigence d'un acte notarié, etc.).

En revanche, seront atteints de nullité absolue comme transgressant une règle d'intérêt général, invocables par tout intéressé et par le ministère public:

– la conclusion ou la cession d'une promesse unilatérale de vente immobilière qui ne serait pas enregistrée ou constatée par acte authentique dans les dix jours de son acceptation;

– tout contrat immobilier qui poursuivrait un but illicite ou immoral.

Il faut préciser que la nullité relative peut, elle, toujours être couverte (C. civ., art. 1181, al. 2 et 3), y compris tacitement, mais seulement après la conclusion du contrat et sans jamais pouvoir préjudicier aux tiers.

L'innovation majeure que porte la réforme en matière de nullité réside dans la création d'une action interrogatoire (C. civ., art. 1183). Ce nouvel instrument offre à celui qui redouterait l'annulation du contrat de placer son cocontractant devant l'alternative suivante: confirmer le contrat ou agir en nullité dans les six mois (le défaut d'action dans ce délai valant confirmation).

Enfin, l'article 1184 du code civil pose le principe de la nullité partielle de l'acte dont certaines clauses seulement sont viciées, sauf preuve du caractère déterminant de cette ou de ces clauses.

Quant à la caducité, elle est la sanction qui frappe un contrat ne souffrant d'aucune malfaçon originelle mais qui, postérieurement à la formation du contrat, se trouve privé d'un élément essentiel (C. civ., art. 1186, al. 1). Le texte vise la disparition d'un élément dont la permanence était déterminante dans l'esprit des parties (la perte de constructibilité d'un terrain, la disparition d'une autorisation d'urbanisme, etc.).

La deuxième cause de caducité prévue par le texte est tirée de l'interdépendance contractuelle, qui est un phénomène répandu en matière immobilière. L'article 1186, alinéa 2, prévoit ainsi que lorsque l'exécution de plusieurs contrats est nécessaire à la réalisation d'une même opération et que l'un des contrats vient à dispa- ○●

●○ raître, sera frappée de caducité la convention dont l'exécution est devenue impossible, ou celle pour laquelle l'exécution du contrat disparu était une condition déterminante du consentement d'une partie.

Enfin, l'article 1187 traite des effets de la caducité: l'ordonnance prévoit que la caducité met fin au contrat mais, dans un souci pragmatique, ne tranche pas la question de la rétroactivité. Celle-ci n'est ainsi pas exclue dans certaines hypothèses puisque la caducité peut donner lieu à restitutions. Il appartient au juge d'apprécier l'opportunité de la rétroactivité en fonction des circonstances de chaque espèce.

EFFETS ET EXÉCUTION DU CONTRAT

EFFET TRANSLATIF DE PROPRIÉTÉ DANS LES CONTRATS DE VENTE

L'ordonnance met en exergue l'importance de la force obligatoire du contrat (C. civ., art. 1103), mais aussi l'effet translatif du contrat. Dans les contrats ayant pour objet l'aliénation de la propriété, le transfert de propriété est immédiat et devient un effet légal de la vente, consécutif à l'échange des consentements (C. civ., art. 1196). Cet effet translatif est aménageable: on peut le reporter et gérer le transfert des risques comme on l'entend. Enfin, le troisième aliéna de l'article 1196 du code civil consacre la règle selon laquelle le propriétaire supporte la perte de la chose, en prévoyant que le transfert de propriété emporte transfert des risques de la chose.

S'agissant de l'opposabilité de ce transfert de propriété, l'article 1198 du code civil couvre l'hypothèse de la double vente: le premier des deux acquéreurs qui aura été mis en possession l'emportera, quand bien même son titre serait postérieur, sous réserve qu'il soit de bonne foi.

L'innovation consiste à étendre à la matière immobilière sa réserve concernant la bonne foi. Le primopubliant ne l'emportera sur le titulaire d'un droit concurrent antérieur que s'il était de bonne foi, c'est-à-dire s'il ignorait l'existence de l'acquisition première. La publicité foncière ne suffit donc plus à garantir seule l'opposabilité du transfert de propriété.

S'agissant des contrats préparatoires, l'article 1124 du code civil renverse l'arrêt

«Consorts Cruz» (3) en posant deux règles nouvelles: «La révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis. Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul.» Ces dispositions résonnent particulièrement en matière de promesse de vente par l'effet translatif de propriété que la sanction produit, puisque «dans les contrats ayant pour objet l'aliénation de la propriété ou la cession d'un autre droit, le transfert s'opère lors de la conclusion du contrat» (C. civ., art. 1196). L'application de l'article 1124 à la violation d'une promesse unilatérale de vente conduit en définitive à forcer le transfert de propriété.

CONSÉCRATION DE LA THÉORIE DE L'IMPRÉVISION

Les articles 1193 et 1194 réaffirment des principes qui étaient déjà présents au sein du code civil. Un tempérament est néanmoins apporté à ces dispositions: l'imprévision, notion bien connue en jurisprudence administrative, fait son entrée dans le code civil au nouvel article 1195, qui dispose: «Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation. En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe.»

L'alinéa 1^{er} de l'article 1195 pose les conditions de ce nouveau dispositif: l'imprévision est subordonnée à un changement de circonstances «imprévisibles», qui doit rendre l'exécution «excessivement onéreuse» pour une partie, et celle-ci ne doit pas avoir

accepté de prendre en charge ce risque. Ainsi, après cent quarante ans, l'arrêt «Canal de Craponne» du 6 mars 1876, qui interdisait aux tribunaux de prendre en considération les temps et les circonstances pour modifier les conventions des parties, devient obsolète. Le principe posé par cet arrêt reflétait un système de valeurs où la liberté et la responsabilité individuelle primaient l'interventionnisme du juge.

Aujourd'hui, et au regard du nouveau texte, le juge dispose d'un pouvoir de révision, et en plus très étendu; l'horizon qui s'offre à lui

n'étant assorti d'aucun garde-fou explicite. Alternativement à la révision du contrat, le juge peut «y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe», ce qui montre combien il est seul maître de la solution à trouver une fois que les parties ont échoué à s'entendre. Toutefois, l'article 1195 revêt un caractère supplétif, et les parties pourront convenir à l'avance de l'écarter pour choisir de supporter les conséquences de la survenance de telles circonstances qui viendraient bouleverser l'économie du contrat. En tout état de cause, la consécration de cette notion permet de lutter contre les déséquilibres contractuels majeurs qui surviennent en cours d'exécution, conformément à l'objectif de justice contractuelle poursuivi par l'ordonnance.■



Si un changement de circonstances imprévisible rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant.

(1) Cour de cass., 3^e civ., 29 janvier 2013, n° 12-11944.

(2) Tel le formalisme applicable à la vente en l'état futur d'achèvement ou au contrat préliminaire dans le secteur protégé, à la vente d'immeuble à rénover, au contrat de construction de maison individuelle.

(3) Cour de cass. 3^e civ., 15 décembre 1993, n° 91-10199.