



Faculté

de **droit**, de **sciences politiques** et de **gestion**

Université de Strasbourg

ANNÉE D'ÉTUDES

MATIÈRE Droit des obligationsSESSION DE CEFA

2025

NOTE	APPRÉCIATION DU CORRECTEUR
45 /20	

À titre liminaire, il convient de noter que tous les faits et actes sont postérieurs au 1^{er} octobre 2018, de sorte que la nouvelle droit des obligations s'applique.

Nous nous pencherons les difficultés de Madame des Prés avec la vente de la maison d'hôtes (I), avec la société de travaux (II) et avec la société de pressing de linge (III).

I/ La vente de la maison d'hôtes

Deux particuliers ont conclu une vente d'une maison d'hôtes. Postérieurement à celle-ci, des désagréments sont survenus à cause d'un festival de block metal qui a lieu tous les ans juste à côté de la maison, dont M. Langle, représentant du vendeur pour les négociations, s'est gardé d'informer l'acheteur.

Nous nous pencherons donc les modalités de remise en cause du contrat de vente (A) et la réparation du préjudice subi par l'acheteur par le vendeur (B).

A - L'annulation du contrat de vente

Tout d'abord, il faut déterminer s'il existe des fondements pour une éventuelle action en nullité. Puis, nous nous intéresserons au régime de la nullité.

1- Les fondements de la nullité

Aux termes de l'article 1128 du Code civil, les conditions de validité du contrat sont le consentement, la capacité et le contenu licite et certain.

On pourrait donc se poser la question de savoir si le contrat peut être annulé sur le fondement d'un vice de consentement, tel l'erreur sur les qualités essentielles de la prestation.

Selon l'article 1132 du Code civil, il faut que plusieurs conditions soient réunies : une erreur (1), sur les qualités essentielles (2), excusable (3).

S'agissant de l'erreur, elle s'entend de la discordance entre la croyance de l'erreur et la réalité. Si la croyance de l'erreur doit être opposée au jour de la conclusion du contrat, il est possible de prendre en compte des éléments postérieurs au contrat pour analyser la réalité (arrêt "Roussin II").

En l'espèce, l'acheteur avait fait l'acquisition d'une maison idéale pour l'exercice d'une activité de maison d'hôtes en bord de mer. Or, il s'annonce que tous les été un festival très bruyant se tient juste à côté de cette maison, de sorte que la destination affichée du bien ne peut pas être respectée.

En conséquence, l'erreur peut être établie.

S'agissant des qualités essentielles, elle s'entend de celles exprimées ou tacitement convenues comme telles et ayant eu une importance déterminante pour le consentement du contractant. La jurisprudence considère que sont présumées être essentielles les qualités qu'il faut aussi noter que la jurisprudence retient que les informations contenues dans des documents publicitaires intègrent le champ contractuel dès lors qu'elles sont suffisamment précises et détaillées et de nature à exercer une influence sur le consentement du contractant (Civ. 1, 6 mai 2010).

En l'espèce, la qualité en cause est la destination du bien et son aptitude à servir de maison d'hôte. Ces qualités n'ont pas été exprimées ou tacitement convenues au contrat, mais elles ont été affichées dans l'annonce en ligne. L'acheteur n'aurait sans doute pas fait l'acquisition de ce bien s'il avait su qu'il ne pouvait pas le louer en pleine saison estivale à cause d'un festival. On peut considérer que les informations contenues dans l'annonce ont une valeur contractuelle. Et même si tel n'était pas le cas, il est possible de

considérer que l'aptitude du bien à être utilisé dans le cadre d'une activité de maison d'hôtes lorsque tel est le projet de l'acquéreur constitue une qualité essentielle par le genre du bien.

En conséquence, l'erreur porte sur les qualités essentielles.

S'agissant du caractère excusable de l'erreur, il ne faut pas que l'acquéreur ait agi avec légèreté blâmable et n'aurait pas recherché une information facilement accessible. La situation et les compétences du contractant sont prises en compte par la jurisprudence.

En l'espèce, l'acquéreur habite à Paris depuis vingt ans. Nous pourrions donc considérer qu'elle ignorait l'existence du festival légitimement. Néanmoins, les juges pourraient considérer qu'une telle information était un fait facilement accessible et que dans le cadre d'une opération d'importance pour un particulier - tel l'achat d'une maison - il fallait la rechercher.

En conséquence, il n'est pas à craindre que les juges retiennent le caractère excusable de l'erreur. Il faut donc rechercher un moyen plus sûr juridiquement.

Nous pourrions en effet se demander si la vente peut être annulée pour dol.

D'après l'article 1137 du Code civil, le dol est une erreur provoquée par des mensonges, manœuvres ou par la dissimulation intentionnelle d'une information essentielle.

Pour retenir ce fondement, plusieurs conditions doivent être réunies : un élément matériel déterminant du consommateur (4) et (1), moral (2), une erreur (3), une condition tenant à l'origine du dol (5).

S'agissant de l'élément matériel, il faut établir un mensonge (des manœuvres, ou une rétention dolosive).

En l'espèce, la personne en charge des négociations vit dans la région du bien depuis longtemps. On peut donc considérer qu'il ne pouvait pas ignorer l'existence du festival en cause, qu'il le sait depuis dix ans. Or, cette information, dont l'importance pour l'acheteur a déjà été établie, n'a pas été communiquée.

En conséquence, nous pouvons considérer la réticence dolosive établie.

Puis, il faut établir l'intention de tromper. Dans le cadre de la réticence dolosive, les juges le présument lorsque le contractant connaissait l'information et son importance pour le contractant.

En l'espèce, on peut considérer que H. Louette Bernard connaissait l'information, mais aussi son importance par l'une des fils, qui lui avait longuement parlé du projet de maison d'été. La présomption d'intention dolosive peut donc jouer.

En conséquence, l'élément moral est établi.

S'agissant de l'erreur, elle a déjà été établie. De plus, dans le cadre du dol, elle peut être retenue même si elle est inexcusable, conformément à l'article 1135 du Code civil.

Le caractère déterminant du consentement de l'erreur a également été établi.

Enfin, au sujet de l'origine du dol, il faut que celui-ci émane du contractant ou de son représentant, selon l'article 1135 alinéa 1 du Code civil. L'article 2 ajoute que le dol est retenu même s'il émane du tiers de connivence.

Aux termes de l'article 1153 du Code civil, la représentation peut être conventionnelle. Selon l'article 1154 du même code, le représentant qui agit en son nom et pour le compte d'autrui est seul engagé.

Le propriétaire du bien,

En l'espèce, M. Louette B. représente son fils¹⁴ dans toutes les étapes de la vente.

Néanmoins, il paraît que le vendeur s'est en réalité le propriétaire. Ainsi, de deux choses l'une : soit on considère que Bernard n'a fait que représenter son fils par les négociations, soit que, conformément aux termes de son pouvoir, il a également signé la vente.

Dans ce dernier cas, la réticence dolosive peut valablement émaner du représentant.

Dans le premier cas, il faut prouver la collusion frauduleuse entre les deux fils.

En l'état de cause, il paraît que le propriétaire n'était pas présent au moment de la signature de la vente chez le notaire.

En conséquence, la condition tenant à l'absence de dol est remplie.

En conclusion, toutes les conditions du dol sont remplies, de sorte que l'acheteur peut valablement intenter une action en nullité du contrat de vente.

2- Les effets de la nullité

La prescription ne pose pas de difficultés, il faut attester aux conséquences de la nullité.

Conformément à l'article 1478 du Code civil, la nullité emporte l'annulation rétroactive du contrat et donne lieu aux restitutions dans les conditions des articles 1352 et suivants du Code civil. Selon l'article 1352, la restitution d'une chose ou d'une somme d'argent se fait en nature. Selon l'article 1352-3, la restitution inclut les fruits et la valeur de la jouissance. Par ailleurs, aux termes de l'article 1352-5 du même code, les dépenses de conservation et d'entretien de la chose sont prises en compte pour fixer le montant des restitutions dans la limite de la plus-value.

S'agissant de la restitution des sommes d'argent, elles incluent les intérêts aux taux légaux calculés, pour le débiteur de mauvaise foi, à compter du paiement, conformément aux articles 1352-6 et 1352-7 du Code civil.

En l'espèce, le vendeur ayant commis un dol est nécessairement de mauvaise foi. Mais Madame des Aes a engagé des dépenses de travaux d'entretien.

En conséquence, l'acheteur devra restituer la maison, y compris les fruits - à savoir les loyers - au vendeur. Celui-ci restituera le prix de vente en plus des intérêts depuis le jour du paiement du prix. Le juge prendra en compte le montant des dépenses engagées par Mme des Aes pour améliorer le bien.

B- l'action en réparation contre le vendeur

Nous pouvons notamment se demander si la responsabilité du vendeur peut être engagée pour violation de l'obligation précontractuelle d'information.

Pour établir si une telle obligation pèse sur le contractant, l'article 1112-1 du Code civil impose deux conditions : il faut que ce dernier connaisse une information déterminante du consentement (1) et que l'autre partie l'ait légitimement ignoré ou ait fait confiance à son contractant (2).

Magistrat de la première condition, l'information est réputée connue déterminante lorsqu'elle a un lien direct et nécessaire avec l'objet du contrat. Un arrêt de mai 2015 est venu préciser qu'il faut aussi que sans cette information le contractant n'aurait pas contracté ou à des conditions substantiellement différentes.

En l'espèce, l'information sur l'existence du festival n'a déjà été établie puisque c'est déterminant du consentement de l'acquéreur et elle se rapporte à l'objet du contrat.

En conséquence, la première condition est remplie.

Puis, il faut que le vendeur ait légitimement ignoré ou fait confiance à l'acquéreur.

En l'espèce, l'acquéreur est un particulier qui ne connaît pas le réseau du bleu brique. Il pourrait donc légitimement ignorer l'existence du festival.

En conséquence, les deux conditions sont remplies.

L'article 1112-1 du Code civil dispose que la violation de l'obligation d'information engage la responsabilité civile de son auteur dans les conditions de l'article 1240 et 1241 du même code. Il faut donc une faute (1), un dommage (2) et un lien de causalité (3).

La faute est constituée par la violation de l'article 1112-1 du Code civil.

Le dommage peut être matériel, il doit être direct, certain et légitime.

En l'espèce, Mme des Prés a perdu des revenus issus de la location de la maison d'hôtes.

En conséquence, il existe un dommage.

Puis, il faut en lieu de constater entre la faute et le dommage. En la matière, on retient l'équivalence des conditions.

En l'espèce, le festival fait fuir les clients et suspendu le puits des revenus.

En conséquence toutes les conditions sont réunies pour engager la responsabilité du vendeur.

II/ Les difficultés avec l'architecte

L'architecte a rajouté un étage à la maison, mais de son plein gré ce qui n'était prévu au contrat.

Il faut donc établir si Mme des Prés peut obtenir que l'architecte rajoute cette hauteur (A) ou si elle peut obtenir une compensation financière (B).

A - L'exécution forcée

On nous pose des questions de l'exécution contractuelle figure l'exécution forcée en nature, selon les articles 1217 et 1219 du Code de Commerce.

Pour qu'elle puisse être mise en œuvre, il faut une mise en demeure préalable (2) et une relation contractuelle (1).

S'agissant de l'exécution, il faut établir si l'obligation était de résultat ou de moyens. Pour le premier cas, le simple constat que le résultat n'a pas été atteint suffit à caractériser l'exécution.

En l'espèce, les parties ont expressément convenues que l'étage devait être plus haut de 10 cm. Il s'agit d'une obligation de résultat.

En conséquence, il y a un manquement.

Il faut donc que l'une des AB mette en demeure l'architecte.

Méanmoins, est-ce qu'il ne pourrait pas opposer les deux exceptions d'exécution forcée? L'article 1116 du Code de Commerce ne peut pas être mise en œuvre si l'exécution est impossible ou entraîne une disproportion manifeste entre les coûts du débiteur de bonne foi et les bénéfices par le créancier.

En l'espèce, rien ne laisse entendre que le débiteur est de mauvaise foi. Par ailleurs, le fait de rajouter 10 cm supprime de ditribuer ce qui a été fait, ce qui peut engendrer des coûts excessifs.

En conséquence, l'exécution forcée est disproportionnée.

B- la compensation financière

Il faut se demander si l'une des AB peut engager la responsabilité contractuelle de l'architecte. Il faut, selon les articles 1702 et suivants du Code de Commerce, un manquement contractuel, un dommage prouvé, un lien de causalité et une mise en demeure.

Le manquement a été établi.

Le dommage résulte de la perte de chance d'avoir des clients supplémentaires.

Le lien de causalité peut être établi car les clients dépendent de la hauteur du plafond.

En conséquence, Mme des Pies, après avoir eu connaissance, pourra obtenir réparation.

III - les difficultés avec la société de pressing

Mme des Pies a intenté une action contre une société de pressing. Mais elle veut se rendre compte que les conditions générales (CG) du contrat prélaient sur elle, puis l'acte dans le temps les contestations relatives au contrat.

Il faut donc se poser la question de l'opposabilité d'une telle clause, à Mme des Pies (A), ainsi que celle de sa validité (B).

A - l'opposabilité de la clause

Selon l'article 1119 du Code civil, les conditions générales n'ont d'effet que si elles ont été portées à la connaissance et acceptées par la partie contre laquelle elles sont invoquées. Par ailleurs, la jurisprudence considère que l'adhésion aux CG peut résulter de la signature par une personne d'un bon de commande qu'il reconnaît en avoir pu connaître et les accepte d'un bon de commande (Civ 1, 3 déc 1991).

En l'espèce, la clause litigieuse est contenue dans les CG figurant à l'arrière d'un bon de commande. Ainsi, de deux choses l'une : soit ce bon a été signé avec une mention expresse de reconnaissance, soit il n'a pas été signé.

Dans ce dernier cas, les CG ne peuvent pas être considérées opposées car rien ne prouve qu'elle en a eu connaissance.

En conséquence, et sous réserve que le bon de commande n'ait pas été signé, nous pourrions considérer que les CG et donc la clause ne sont pas opposables à Mme des Pies.

B - la validité de la clause

Selon l'article 1119 du Code civil, la prescription est un mode d'extinction d'un droit résultant de l'inaction pendant un certain laps de temps.

Le Code civil, admet, d'après l'article 2054, que l'existence de la prescription puisse être conventionnellement modifiée, mais toutefois celle-ci puisse être réduite à moins d'un an. Les stipulations relatives aux intérêts sont d'ordre public.

Par ailleurs, la jurisprudence admet, lorsque une clause comporte des stipulations relatives, que l'une d'entre elles peut, seule, être réputée nulle (Civ. 1, 2 juin 2004).

En l'espèce, la clause litigieuse du Code de droit d'agir en réclamation du bénéficiaire des prestations. Elle prévoit notamment que les réclamations qui ne concernent pas le dommage causé au ligne plaignant être formulées dans un délai de 8 jours. Les autres réclamations doivent être affectées dans le délai d'un an.

Cette clause a pour effet d'annuler le délai de prescription de droit commun applicable en l'espèce (5 ans selon l'article 2271 du Code civil).

Or, pour les premiers types de contestation le délai est inférieur à un an.

En conséquence, la stipulation du Code prévoit le délai de 8 jours doit être réputée non - écrite. La seconde stipulation doit être maintenue, car elle prévoit un délai d'un an.

Nous pouvons donc se poser la question de savoir si cette partie du Code de droit peut être remise en cause sur un autre fondement, notamment les clauses abusives, sanctionnées d'abord par le droit commun de l'article 1131 du Code civil.

Pourtant, le Code de droit ne prévoit le caractère individuel de cet article, c'est-à-dire qu'il faut l'appliquer lorsque les législations spéciales relatives aux clauses abusives du droit de la consommation ou du droit commercial ne sont pas applicables. (Com. 26 janv. 2012).

De là, on peut dire que le Code de droit agit dans le cadre de son adhésion à l'exploitation de maisons d'hôte, il conviendrait d'insister d'insister les dispositions du Code de la consommation, imposant qu'on soit en présence d'un consommateur ou un non-professionnel (articles L. 212-1 et suivants du Code de la consommation).

Il faut également retenir l'article 1412-6 du Code de commerce, qui dispose qu'un contrat conclu entre fournisseur et distributeur commercial,

Il faut donc identifier si les conditions de l'article 1412 du Code sont réunies, à savoir : un contrat d'adhésion (1), une clause elle-même soustraite à la négociation (2) et un déséquilibre significatif (3).

S'agissant de la première condition, l'article 1410 du Code civil dispose qu'un contrat d'adhésion est celui qui comporte une ensemble de clauses non négociables, déterminées à l'avance par l'une des parties.

En l'espèce, nous n'avons pas beaucoup de problèmes quant au contrat conclu, mais sur un des aspects de la société prestataire, qui nous dit ce dans un bon de commande, nous pourrions admettre l'hypothèse qu'il s'agit d'un contrat d'adhésion.

La seconde condition ne pose pas de difficultés, car notre client s'est d'avis connaître de la clause litigieuse.

S'agissant du déséquilibre, il faut notamment que la clause attribue un droit sans égal à une seule des parties.

En l'espèce, la société dispose si le bénéficiaire d'agir dans un délai bref. Néanmoins, elle-même reste soumise aux délais de prescription ou de droit commun.

En conséquence, la clause pourrait être réputée contraire à l'équité en déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties.

En conclusion, cette stipulation de la clause pourrait aussi être réputée nulle, puisqu'il s'agit de la clause dans son entier.