



Faculté

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

Université de Strasbourg

ANNÉE D'ÉTUDES 2025

MATIÈRE Droit des obligations

SESSION DE CRFPA

2025

NOTE	APPRÉCIATION DU CORRECTEUR
15 / 20	

Suite à une vente conclue en décembre 2024 entre Arlette et le frère de Bernard, intermédiaire dans l'opération, celle-ci a connu quelques déconvenues en découvrant un festival nuisible à son activité.

La question qui se pose est celle de déterminer comment l'acheteur peut remettre en cause la vente.

Il convient pour ce faire d'envisager la validité du contrat (A) puis l'intégrité du consentement (B).

A) la validité du contrat conclu par un intermédiaire.

En principe, le contrat est subordonné à un consentement, la capacité des parties et à un contenu licite et certain (ART. 1128).

En l'espèce, la question de la capacité interpose, le contrat ayant été conclu par un intermédiaire, le frère du vendeur.

Ainsi, il faut vérifier la capacité de Bernard de représenter le vendeur, son frère.

La question qui se pose est celle de la validité de la représentation. Il faut raisonner en deux temps : 1) la validité et 2) les effets.

### 1) la validité de la représentation.

En principe, la représentation est l'action par une personne investie à cet effet d'un pouvoir légal, conventionnel, d'accomplir au nom et pour le compte d'une autre, un acte juridique (MS3).

Il faut donc un pouvoir (1), un acte juridique (2) et la capacité (3).

En l'espèce, l'origine du pouvoir n'est pas précisée mais Bernard ayant été chargé de cette mission, la condition semble satisfaite. S'agit-il de l'acte juridique, Bernard a procédé à la négociation jusqu'à la vente du bien, la condition est donc satisfaite. En outre, rien ne contredit la capacité de Bernard.

Ainsi, Bernard a valablement représenté son frère dans la vente.

### 2) les effets de la représentation.

En principe, la représentation engage le représenté à l'exclusion du représentant dès lors que celui-ci agit dans les limites de ses pouvoirs (MS4).

En l'espèce, Bernard a été chargé par son frère de vendre le bien, il a donc agi dans les limites de ses pouvoirs.

En conclusion, seul le frère de Bernard est contractuellement lié à l'acheteuse à l'exclusion du représentant.

### B) L'infirmité du consentement

La question qui se pose alors est celle de savoir si le consentement de l'acheteuse n'a pas été vicié.

Pour ce faire, il faut envisager les différents vices du consentement applicable (1) puis leur régime (2).

1) Les fondements pour combattre l'intégrité du consentement.

Il faut envisager l'ERREUR (a.) puis le dol (b.).

a. L'ERREUR sur les qualités essentielles de la prestation

En principe, l'erreur vicie le consentement lorsqu'elle est de <sup>telle</sup> nature que le cocontractant n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes (130). L'erreur (1) doit porter sur les qualités essentielles de la prestation (2) et être excusable (3).

S'agissant de l'erreur, elle est une discordance entre la croyance de celui qui se trompe (l'acheteur) et la réalité.

En l'espèce, l'acheteuse a acheté une maison d'hôte qu'elle pensait située dans un environnement paisible ce qui ne peut être possible en présence d'un festival voisin.

Ainsi, l'acheteuse a commis une erreur.

S'agissant des qualités essentielles (132), il s'agit de celles qui ont été expressément et facilement convenues et en considération desquelles les parties ont contracté (ART. 1133 + Cass 1<sup>re</sup> civ 26/5/1985). Étant précisé qu'en l'absence de stipulations contractuelles, les juges ont recours à l'opinion commune (Cass 1<sup>re</sup> civ 31/03/1987).

En l'espèce, si ce n'est l'offre qui précise "idéal pour maison

d'hôte", rien ne semble avoir été contractuellement ou tacitement convenu. Cependant, l'ennemi devait s'attendre à une telle qualité (calme) dans un contrat de vente ayant pour objet futur une maison d'hôte.

Ainsi, sous réserve de l'appréciation souveraine des juges, cette condition est satisfaisante.

S'agissant de l'ennemi excusable, l'ennemi ne doit pas imposer d'une légèreté excessive de l'ennemi (Com 3<sup>ème</sup> civ 27/11/1979 + ART. 1132).

En l'espèce, deux appréciations peuvent s'entrecroiser. Il est possible que les juges retiennent le caractère excusable de l'ennemi, les visites et négociations ayant eu lieu hors période de festival. Toutefois, ils peuvent aussi considérer que l'ennemi est inexorable au fait de l'ancienneté du festival et de l'importance que revêt cette reconversion professionnelle pour Arlette.

En conclusion, l'intégrité visée par l'ennemi est remise entre des mains du juge, ce qui est cause d'insécurité juridique.

## 5. Le dol.

Dès lors, il faut envisager la question du dol.

En principe, le dol est un vice de consentement (1130) permettant d'annuler le consentement de son cocontractant par l'usage de manœuvres ou de mensonges (1137). Il faut décrire un acte volontaire de tromperie (1), lequel émane du contractant (2) et une erreur déterminante du consentement (3).

En l'espèce l'erreur a déjà été déterminée, si ce n'est qu'en matière de dol, l'ennemi est toujours excusable (1139).

Ainsi, l'ennemi est caractérisée avec aucun doute tenant aux man

S'agissant de l'acte intentionnel de tromperie, le dol se suppose des manœuvres (acte positif créant une fausse apparence de la réalité) ou des mensonges (fausse vérité positivement affirmée) (ART. 1137).

En l'espèce, rien ne démontre un acte de tromperie par des manœuvres ou des mensonges.

Ainsi, a priori, cette condition n'est pas satisfaite.

La question se pose toutefois de savoir si le silence peut être constitutif d'un dol.

En principe, le silence peut être constitutif d'un dol. On parle de dol par réticence en cas de dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant (1137 + Com com 9/01/2017).

En l'espèce, tant le représentant que l'acheteur ont dissimulé à Arlette l'existence de ce festival qui, nous l'avons vu, constitue un élément déterminant du consentement. Etant résident depuis 10 ans, Bernard ne pouvait ignorer cette information.

Ainsi, le dol est caractérisé par réticence.

Le dol ne pourrait cependant pas du cocontractant. Toutefois, le dol par un représentant est lui aussi admis (1138).

En l'espèce, Bernard étant le représentant de son frère, il peut légalement être l'auteur d'un dol par réticence.

En conclusion, les conditions du dol sont satisfaites, de sorte qu'il faut appliquer son régime.

## 2) Le régime des vices de consentement.

En principe, l'erreur et le dol sont une cause de nullité du contrat (1130). La nullité permet l'anéantissement rétroactif du contrat et des substitutions sont dues dans les conditions des ART. 1352 et suivants (ART. 1178). Le dol permet en outre l'octroi de dommages et intérêts en raison des manœuvres dolosives (1240). Il faut une faute (dol)(1), un dommage (l'erreur)(2) et un lien causal.

En l'espèce, Joëlle pourra donc obtenir l'annulation du contrat de vente et/ou des dommages et intérêts sur le fondement du dol. En effet, les conditions de l'ART. 1240 sont réunies, dès lors que le dol a provoqué l'erreur, caractérisant le lien causal.

Ainsi, la victime d'une erreur et d'un dol peut obtenir l'annulation du contrat et/ou des dommages et intérêts.

En raison du dol par négligence, la question se pose en outre de savoir s'il n'y a pas un manquement à une obligation précontractuelle d'information.

En principe, une obligation précontractuelle d'information est mise à la charge d'une partie qui connaît une information déterminante au consentement de l'autre partie dès lors que, légitimement sans connaître cette information et fait confiance à son cocontractant (1102-1). Etant précisé que l'information déterminante du consentement doit avoir un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat et la qualité des parties et que le cocontractant n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes s'il en avait eu connaissance (Comm. comm. 14/5/2015).

En l'espèce, Bernard détenait une information déterminante de

consentement tel que précédemment évoqué. Arlette pouvait faire légitimement confiance à son contractant, d'une part en raison du site spécialisé qui lie les 2 amis de relation et d'autre part, elle ignorait l'existence du festival étant périsienne depuis plus de 20 ans. L'information a un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat dès lors que le projet de maison d'hôte est fondé sur un cadre particulier recherché par les touristes, lequel est incompatible avec la présence d'un festival en période estivale. Le consentement est par ailleurs vicié, tel qu'évoqué.

Ainsi, le vendeur était tenu à une obligation précontractuelle d'information.

En principe, lorsque le vendeur est auteur d'une réticence dolosive, liée à un manquement à une obligation précontractuelle d'information, la victime peut obtenir des dommages et intérêts sur le fondement du dol et du manquement (11112-1 + 1240).

En l'espèce Arlette, qui aurait dû être informée de la présence voisine de ce festival annuel est bien victime d'une réticence dolosive causée par un manquement à l'obligation précontractuelle d'information.

Ainsi, la victime de dol et d'un manquement à l'obligation précontractuelle d'information peut obtenir des dommages et intérêts sur deux fondements. Cela peut permettre à Arlette de compenser son préjudice sans faire annuler le contrat et ne pas gâcher les frais déjà engagés.

II).

Arlette rencontre des déconvenues dans les travaux de sa maison d'hôte en raison de discordance entre le contrat conclu et la prestation effectuée

La question qui se pose est celle de savoir si Arlette peut récupérer les dix centimètres manquants. Autrement dit, peut-elle obtenir l'exécution complète de sa prestation.

Pour ce faire, il faut raisonner en deux temps, les conditions de l'exécution forcée et ses effets.

## 1) Les conditions de l'exécution forcée.

En principe, le créancier d'une obligation imparfaitement exécutée peut obtenir l'exécution forcée de celle-ci (1217). Pour ce faire, le créancier doit mettre en demeure le débiteur (2) d'une obligation non exécutée ou mal exécutée (1).

S'agissant de l'exécution, l'architecte est chargé d'une mission de direction de l'exécution des travaux, de sorte qu'il est chargé de veiller à une exécution conforme aux prévisions contractuelles et aux plans établis et ce même en l'absence d'obligation spécifique portant sur le mesurage des surfaces (3<sup>e</sup> civ 7/11/2024).

En l'espèce, Arlette avait trouvé accord avec l'architecte sur une hauteur sous-plafond 10 cm supérieur à ce qui a été réalisé. Dès lors, l'architecte étant chargé de l'exécution conforme aux prévisions contractuelles a commis un manquement.

Ainsi la mauvaise exécution contractuelle est caractérisée.

S'agissant de la mise en demeure, elle peut résulter d'une sommation ou de tout acte portant intorpeilation suffisante (1334). Elle ne semble toutefois pas nécessaire lorsque elle est vaine (3<sup>e</sup> civ 15/01/24), notamment quand l'inexécution est définitive.

En l'espèce, les travaux étant achetés, il semble que l'inexécution

tion est définitive, de sorte que la mise en demeure n'est pas nécessaire.

Ainsi, les conditions relatives à l'exécution forcée sont satisfaites.

## 2) Les effets de l'exécution forcée.

La question qui se pose est celle de savoir si le débiteur peut opposer des exceptions au principe de l'exécution forcée en nature.

En principe, l'existence d'une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier doit être mis en balance avec les conséquences dommageables des non-conformités constatées (3<sup>o</sup> civ 6/7/2023). Autrement dit, la demande de démolition et de reconstruction fait l'objet d'un contrôle de proportionnalité.

En l'espèce, bien qu'Arlette est impacté par ce manque de 10cm, il semble que le coût pour l'architecte serait démesuré au regard des conséquences telles que la perte de clients et des avis négatifs. Par ailleurs, rien n'indique la mauvaise foi de l'architecte. Cependant, les juges pourraient retenir une solution inusitée et considérer que le manque des 10 cm doit être réparé en nature par la reconstruction.

Ainsi, la solution est entre les mains du juge mais elle semble disproportionnée, permettant à l'architecte d'échapper à l'exécution forcée.

La question qui se pose est donc de savoir si Arlette peut obtenir une compensation.

En principe, dans un tel litige de construction, lorsque le juge constate une disproportion manifeste, les dommages et intérêts sont souverainement alloués par le juge au regard des seules conséquences dommageables des non-conformités retenues (3<sup>o</sup> civ 6/07/2023).

En l'espèce, Arlette pourra alors obtenir réparation de la perte de clientèle tant matérielle que liée aux mauvais avis. Elle recevra après l'appréciation du préjudice par le juge, une réparation intégrale.

En conclusion Arlette pourra obtenir des dommages et intérêts réparant intégralement son préjudice si elle se voit refuser l'exécution forcée en nature.

III)

Arlette est cette fois en conflit avec une société dans un contrat conclu dans le cadre de son activité d'exploitation. Elle s'intéresse sur la portée d'une clause limitative de responsabilité.

Il convient de s'intéresser sur la portée de cette clause limitative (2) après avoir envisagé la responsabilité contractuelle (1).

En principe, la responsabilité contractuelle est subordonnée à un manquement contractuel (1) à un dommage (2) et à un lien causal (3) (1231 et 1231-1).

S'agissant du manquement, lorsque le contrat est un contrat de prestation de service (1710), l'obligation est de résultat et ne nécessite pas la démonstration d'une faute.

En l'espèce, le linge n'est pas correctement lavé, il en résulte une détérioration ou des odeurs.

Ainsi le manquement est caractérisé.

S'agissant du dommage, il doit être certain (non éventuel) direct (immédiat) et légitime.

En l'espèce, le linge est abîmé, parfois sale et mal odorant, de sorte que cela cause un dommage car ce n'est pas présentable à une clientèle.

Ainsi le dommage est caractérisé.

S'agissant du lien causal, le lien est de causalité adéquate de sorte que seuls les dommages qui sont une suite immédiate de la faute sont pris en compte.

En l'espèce, c'est le mauvais nettoyage du pressing qui cause des déconvenues.

En conclusion l'action en responsabilité intentée est fondée, dès lors qu'une mise en demeure est venue.

La question de l'exonération se pose alors.

Il convient d'apprécier le fondement de l'exonération puis la validité de celle-ci.

- Le fondement de l'exonération.

En principe, le débiteur d'une obligation peut être conventionnellement exonéré de sa responsabilité (1231-3) par une clause limitative.

En l'espèce, Arlette est confrontée à une clause limitative de responsabilité qui limite la durée des actions en réclamation.

Ainsi, il convient d'apprécier la validité de celle-ci.

- La validité de la clause:

Pour apprécier la validité de la clause et notamment sa portée,

il faut apprécier l'acceptation de celle-ci (1) et le cas échéant, un éventuel déséquilibre (2).

## 1) la validité de l'acceptation

En principe, le contrat est valablement formé par la rencontre d'une offre et d'une acceptation (1113). L'acceptation est une manifestation de volonté de son auteur d'être lié dans les termes de l'offre (1118).

Hautefas la portée de l'acceptation est limitée aux seuls points de l'accord que le destinataire de l'offre connaissait au moment où il a accepté. Il ne concerne donc que les clauses dont le destinataire a pu ou aurait dû prendre connaissance (Com 8/02/2023).

Néanmoins, s'agissant des conditions générales de vente, l'ART. 1119 prévoit que pour s'en prévaloir, le cocontractant doit démontrer qu'elles ont été portées à la connaissance de l'autre partie et que celle-ci les a acceptées. Les CGV non acceptées lui sont inapplicables et le contrat se réduit alors aux conditions particulières acceptées (9<sup>e</sup> civ 28/04/2017).

En l'espèce, rien ne semble affecter la validité de l'offre. Arlette ne peut toutefois ne pas avoir accepté les CGV, notamment la clause limitative car elle n'en avait pas eu connaissance. Etant au des du bon de commande, il est toutefois possible que le juge considère qu'elle aurait dû en prendre connaissance.

Toutefois, il s'agit de CGV, de sorte qu'il appartiendra à son cocontractant d'apporter la preuve de la connaissance d'Arlette. Celle-ci étant un fait juridique, elle se prouve par tous moyens (1358). Arlette bénéficie donc d'un renversement de la charge de la preuve.

Ainsi, si le cocontractant ne parvient pas à démontrer la

connaissance par faute de la clause limitative, le contrat sera réduit aux conditions particulières acceptées, de sorte que la clause lui sera inopposable.

## - Clause déséquilibrante

On peut toutefois se poser la question de la recevabilité d'un autre fondement, notamment le fondement des clauses accessoires déséquilibrantes.

Il convient d'en analyser les conditions puis le régime.

En premier lieu, il faut vérifier les conditions de l'ART. 1170, le contrat n'étant pas un contrat d'adhésion.

En principe, toute clause qui vide de sa substance l'obligation essentielle du débiteur est réputée non écrite (1170). La clause doit, pour être invalidée, porter sur une obligation essentielle du contrat (1) et vide celle-ci de sa substance (2). Elle doit réglementer, restreindre ou priver l'obligation de tout fondement.

En l'espèce, la clause réglemente l'action en réparation à 8 jours pour les dommages autres que le linge et à un an pour les dommages causés au linge. Le nettoyage de linge étant l'obligation objet du contrat, il semble y avoir une atteinte à l'obligation essentielle du contrat car le délai est fortement limité, notamment pour les réclamations hors dommage au linge.

Ainsi les conditions sont satisfaites sous réserve de l'appréciation souveraine du juge.

## - Régime.

En principe l'action en répétition ne peut supprimer la clause, totalement ou partiellement (1170 + Cass civ 2e 2014). Le contrat est quant à lui maintenu (1184).

Ainsi le contrat est maintenu et la clause peut être répétée non éteinte, la vidant de toute portée.