

## Les nullités (droit des obligations)

Par **Elysi**, le **05/11/2018** à **23:16**

Bonjour/Bonsoir !

Etudiante en L2, je me prends la tête depuis quelques jours sur des cas pratiques sur lesquels je travaille pour vendredi prochain, je viens donc vous consulter afin de bénéficier de vos avis. J'ai à priori réussi à en découdre avec les deux premiers (et encore, cela reste à voir...), mais je colle complètement sur le dernier. En voici l'énoncé :

"Le papa d'Émilie (Michel) vous demande également un dernier conseil. Il est à la retraite depuis quelques mois. Débordant d'énergie, il souhaite créer une association pour les enfants atteints de maladies incurables afin de les aider à réaliser leurs rêves. Pour cela, il a signé un contrat avec le propriétaire d'un petit local en centre-ville. Le contrat est signé d'un commun accord entre les parties le 1er octobre 2018. Il stipule que : le propriétaire du local s'engage à vendre à Michel dans un délai de 3 mois, lui laissant ainsi le temps de réaliser des devis pour les travaux éventuels. Le 3 novembre 2018, Michel s'apprêtait à confirmer son engagement quand il a reçu un courrier du propriétaire. Ce document précise : qu'il accepte de renoncer à toute éventuelle action en nullité à l'encontre du propriétaire malgré l'absence de prix expressément édité sur le contrat conclu le 1er octobre 2018. Le prix final n'avait d'ailleurs pas été clairement convenu entre les parties. Michel vous demande s'il doit signer cet acte et quelles en seront les conséquences pour sa transaction avec le propriétaire du local ? Il aimerait malgré tout acheter le local, mais peut-il espérer négocier ?"

Mon brainstorming n'a pas donné grand chose, sinon des banalités : on est en présence d'une promesse unilatérale de vente sans indemnité d'immobilisation à priori), Michel a trois mois pour lever l'option. Mais indétermination du prix = élément essentiel du futur contrat manquant, donc nullité, à priori la nécessité de la présence des éléments essentiels du contrat n'est pas une règle supplétive, donc le contrat que le propriétaire demande à Michel de signer serait contraire à l'ordre public, donc lui-même nul, et Michel pourrait quoi qu'il en soit demander la nullité de la vente si cela s'avérait nécessaire ? Je ne comprends pas grand chose à cette histoire. [smile39] Pour moi la seule solution dans ce bazar c'est l'inexistence de la promesse, ne pas signer ce contrat et passer directement à une promesse synallagmatique de vente dans le cadre de laquelle Michel pourrait négocier, mais je ne suis pas sûre que c'est ce qu'on me demande ici, et je me plante probablement royalement.

Merci d'avance à ceux qui sauront m'éclairer !

Par **marianne76**, le **06/11/2018** à **00:51**

Bonjour

Ici comme vous l'avez observé le prix doit être déterminé c'est un élément essentiel du contrat de vente, donc vous avez raison d'indiquer que cette promesse est nulle, plus exactement elle sera considérée comme nulle par le juge.

Il s'agit d'une nullité absolue donc la confirmation n'est pas possible et même si elle l'était le fait de renoncer à agir en nullité par avance n'est pas possible (art. 1182, al. 2), autrement le risque serait grand de voir fleurir les clauses de renonciation anticipée au droit d'agir en nullité qui deviendraient des clauses de style.

Il semble que le rédacteur de votre cas pratique ait oublié quelque chose dans ce cas pratique, s'agissant d'une PUV d'un bien immobilier, la promesse est soumise à enregistrement sous 19 jours à peine de nullité (art 1589-2), on ne trouve nulle de cela dans votre cas pratique et pourtant là c'est le couperet automatique

Par **Elysi**, le **06/11/2018** à **18:26**

Bonjour,

Merci pour ces précisions, elles m'ont été très utiles dans la rédaction de mon cp. En revanche, relativement à l'enregistrement de la PUV requis par l'article 1589-2, ce dernier dispose qu'il peut se faire sous seing privé, ne peut-on alors pas considérer que "le contrat signé d'un commun accord entre les parties le 1er octobre 2018" est constitutif de cet enregistrement sous seing privé ?

Par **marianne76**, le **06/11/2018** à **18:36**

Bonjour

l'enregistrement consiste à déposer son acte sous seing privé au centre des impôts c'est cela l'enregistrement.

Par **Elysi**, le **06/11/2018** à **18:50**

Je comprends mieux, merci ! La question que je me pose ici, c'est la façon dont va s'exprimer cette nullité ? Car ici, l'acquéreur potentiel, Michel, semble prêt à acheter malgré l'indétermination du prix, difficile d'envisager une action en nullité de sa part pour cette absence d'enregistrement. Ainsi, le processus de vente va-t-il être bloqué à un quelconque moment (par le notaire par ex, si les formalités d'enregistrement n'ont pas été respectées) ou, si aucune des parties n'engage d'action en nullité, la vente pourra-t-elle avoir lieu malgré tout ?

Bon dans l'idée sachant que Michel était prêt à lever l'option je conseillerais l'inexistence du contrat sur accord des parties et qu'elles passent directement à une promesse synallagmatique de vente à l'occasion de laquelle Michel pourrait négocier le prix du bien. En revanche plus d'obligation pour le vendeur de lui céder le bien si Michel ne levait pas l'option,

il pourrait vendre à quelqu'un d'autre si la somme proposée était plus intéressante, mais face à un tel flou artistique le risque est moindre.

Désolée pour toutes ces interrogations, ce cas me donne pas mal de fil à retordre !

Par **marianne76**, le **07/11/2018 à 10:01**

Bonjour

Le notaire n'établira jamais un acte de vente avec un prix indéterminé c'est clair

Par ailleurs tenu d'une obligation de conseil face à une PUV sous seing privé il devrait en effet s'enquérir auprès de ses clients de l'enregistrement ou pas de cette promesse

Par **Elysi**, le **07/11/2018 à 11:48**

D'accord, merci !

Dernière question, relativement à la confirmation, normalement elle n'est donc pas possible avant la vente, mais que se passerait-il si Michel signait tout de même ce document ? A priori pas grand chose, étant donné que si un acquéreur achète en connaissance de ce qui aurait pu provoquer la nullité de la vente, on considère qu'il a confirmé sa volonté de ne pas agir en nullité contre le vendeur pour ces motifs ?

Voilà mon travail (il manque évidemment le résumé des faits avec la reprise des questions et mon I s'intégrera à la fin du résumé des faits comme nous le demande notre chargée de TD, je ne vais pas le laisser en tant que partie). Si vous avez des critiques n'hésitez pas à m'en faire part, j'ai un peu tâtonné, c'est sûrement loin d'être parfait.

I - Droit applicable

Le droit des contrats a été réformé le 10 février 2016, réforme qui n'a pas été d'application immédiate mais a été applicable aux contrats conclus à partir du 1er octobre 2016. Une loi de ratification est venue, en plus de ratifier l'ordonnance de 2016, corriger les premières imperfections de cette dernière. Ces dernières modifications législatives sont entrées en vigueur au 1er octobre 2018. En résulte donc l'existence de trois droits : l'ancien droit, les contrats conclus après le 1er octobre 2016 et ceux conclus après le 1er octobre 2018.

En l'espèce, le contrat conclu entre les propriétaire du local et Michel l'a été au 1er octobre 2018.

?En conséquence, le droit applicable à ce contrat est le nouveau droit, postérieur à l'ordonnance de 2016 ainsi qu'à la loi de ratification de 2018.

## II - Sur la nature du contrat

Aux termes de l'article 1124 du Code civil « 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. » Ainsi, dans la promesse unilatérale de vente, le promettant a exprimé son consentement irrévocable de contracter, tandis que le bénéficiaire a accepté l'engagement pris envers lui et dispose d'un délai pour lever l'option, c'est à dire acheter le bien, ou non. Si le bénéficiaire ne lève pas l'option dans le délai, le promettant est libéré de son engagement.

En l'espèce, le document signé par les parties est bien signé d'un commun accord et stipule que le propriétaire du local s'engage à vendre à Michel dans un délai de 3 mois, au cours desquels ce dernier peut faire effectuer des devis pour les travaux éventuels et en conséquence décider de lever l'option ou non. Il n'est cependant pas fait mention d'indemnités d'immobilisation.

En conséquence, nous sommes bien en présence d'une promesse unilatérale de vente, qui engage le propriétaire à vendre son bien à Michel dans le cas où ce dernier déciderait de lever l'option, ce qui déboucherait sur la vente du bien.

## III - Sur la nullité de la promesse de vente

### a) Sur le fondement de l'absence d'un élément essentiel du contrat

La promesse unilatérale de vente est, comme l'indique l'article 1124 du code civil « un contrat », ce dernier devant, afin de créer des obligations, être « légalement formé » (article 1103 c. civ). Il en résulte que les parties doivent respecter les conditions de validité du contrat définies par la loi, conditions énoncées à l'article 1128 du code civil qui prévoit que « sont nécessaires à la validité d'un contrat :

- 1° Le consentement des parties ;
- 2° Leur capacité de contracter ;
- 3° Un contenu licite et certain»

Si un contrat ne répond pas à ces exigences, il n'est pas valide, ce qui est sanctionné par la nullité. L'article 1178 du code civil dispose qu'« un contrat qui ne remplit pas les conditions requises pour sa validité est nul. » La nullité, qui signifie que le contrat n'est censé n'avoir jamais existé, sanctionne les conditions de formation de l'acte irrégulier en l'anéantissant rétroactivement.

En l'espèce, la promesse unilatérale de vente conclue entre le vendeur et Michel est bien un contrat, le consentement des parties était présent et elles étaient capables de contracter. Le contenu du contrat semble à premier abord licite en ce que la vente d'un immeuble ne déroge pas à l'ordre public. En revanche, le contenu de ce contrat n'apparaît pas certain. ??En conséquence, la promesse unilatérale de vente conclue entre les parties, si elle n'a pas été valablement formée, sera nulle.

La promesse de vente nécessite la mention des éléments essentiels du contrat futur comme l'indique l'article 1124 qui dispose qu'elle vise le contrat « dont les éléments essentiels sont déterminés ». La Cour de cassation a estimé en ce sens que la fixation du prix ne doit pas

nécessiter la survenance d'un nouvel accord, faute de quoi la promesse serait nulle (V. en ce sens com., 30 nov. 2004)

En l'espèce, la promesse de vente conclue entre le propriétaire du local et Michel ne mentionne pas le prix final du bien.

En conséquence, la promesse unilatérale de vente conclue entre le propriétaire du local et Michel est nulle en ce qu'un des éléments essentiels du contrat fait défaut.

#### b) Sur la renonciation anticipée au droit d'agir en nullité

L'article 1182 du code civil dispose que « La confirmation est l'acte par lequel celui qui pourrait se prévaloir de la nullité y renonce. Cet acte mentionne l'objet de l'obligation et le vice affectant le contrat.

La confirmation ne peut intervenir qu'après la conclusion du contrat. »

En l'espèce, le vendeur demande à Michel de signer un document le conduisant à accepter de renoncer à toute action en nullité à l'encontre du propriétaire malgré l'absence de prix expressément édité sur le contrat conclu le 1er octobre 2018.

En conséquence, le document que le vendeur du local demande à Michel de signer est effectivement une confirmation, que Michel ne devrait pas signer en ce que cette dernière ne peut légalement intervenir qu'après la conclusion du contrat.

?L'article 1182 dispose néanmoins que "L'exécution volontaire du contrat, en connaissance de la cause de nullité, vaut confirmation.

La confirmation emporte renonciation aux moyens et exceptions qui pouvaient être opposés, sans préjudice néanmoins des droits des tiers. »

En l'espèce, Michel souhaiterait acheter le bien malgré l'absence de mention du prix par la promesse unilatérale de vente.

En conséquence, Michel peut choisir d'exécuter volontairement le contrat en levant l'option, exécution qui aura valeur de confirmation et l'empêchera d'agir en nullité à l'encontre du propriétaire sur le fondement de l'absence de prix expressément édité sur la promesse unilatérale de vente conclue le 1er octobre 2018.

#### c) Sur le fondement du trouble à l'ordre public

L'article 1589-2 du code civil dispose qu'« Est nulle et de nul effet toute promesse unilatérale de vente afférente à un immeuble, à un droit immobilier, à un fonds de commerce, à un droit à un bail portant sur tout ou partie d'un immeuble ou aux titres des sociétés visées aux articles 728 et 1655 du code général des impôts, si elle n'est pas constatée par un acte authentique ou par un acte sous seing privé enregistré dans le délai de dix jours à compter de la date de son acceptation par le bénéficiaire. Il en est de même de toute cession portant sur lesdites promesses qui n'a pas fait l'objet d'un acte authentique ou d'un acte sous seing privé enregistré dans les dix jours de sa date. » L'enregistrement de la promesse unilatérale de vente consiste en le dépôt de l'acte auprès des services fiscaux (centre des impôts le plus

proche du domicile). L'article 1589-2 du code civil est une disposition d'ordre public, ce que confirme l'arrêt Cass. 3e civ. 03.12.2015, ainsi sa violation entraîne-t-elle la nullité absolue du contrat et fait-elle « disparaître tout lien de droit entre le vendeur et l'acquéreur » cf arrêt Cass. 3e civ. 30.09.2015.

En l'espèce, la promesse unilatérale de vente conclue entre le propriétaire du local et Michel porte sur la vente d'un immeuble et n'a vraisemblablement pas respecté cette formalité d'enregistrement.

En conséquence, le non enregistrement de la promesse unilatérale de vente conclue par les parties dans le délai de dix jours découle sur sa nullité absolue et fait disparaître tout lien de droit entre le vendeur du local et Michel, malgré la volonté de ce dernier d'acheter le bien.

Aux termes du nouvel article 1180 du Code civil « la nullité absolue peut être demandée par toute personne justifiant d'un intérêt, ainsi que par le ministère public. »

En l'espèce, les parties souhaitent contracter, il semble peu probable qu'elles intentent d'elles-mêmes une action en nullité sur le fondement du trouble à l'ordre public.

En conséquence, après que le défaut d'enregistrement ait été constaté, le ministère public pourra agir en nullité absolue de l'acte.

IV - Sur l'opportunité de l'établissement d'un nouveau contrat pour la conclusion de la vente

Comme le dispose l'article 1589-2 du code civil, en l'absence d'enregistrement, la promesse unilatérale de vente est « nulle et de nul effet ».

En l'espèce, la promesse unilatérale de vente conclue entre le vendeur et Michel étant frappée d'une nullité absolue en raison de son absence d'enregistrement, les parties ne peuvent réaliser la vente qu'en signant un nouveau contrat.

En conséquence, si le vendeur du local et Michel souhaitent toujours conclure la vente, ils devront signer un nouveau contrat.

L'article 1589 dispose que « La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix. », cette promesse est également appelée promesse synallagmatique de vente, par cet acte les parties s'engagent réciproquement à conclure un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés.

En l'espèce, Michel a indiqué vouloir acheter le bien vis à vis duquel il bénéficiait originellement d'une promesse unilatérale de vente en ce qu'il était s'apprêtait à lever l'option. Par ailleurs, il aimerait négocier le prix.

??En conséquence, le vendeur du local et Michel peuvent conclure une promesse synallagmatique (ou compromis) de vente à l'occasion de laquelle Michel peut tenter de négocier le prix de vente du bien, mais il apparaît inopportun de produire une nouvelle promesse unilatérale en ce que Michel est à présent certain de vouloir acheter le bien.

Par **marianne76**, le **07/11/2018** à **12:23**

Bonjour

Ce n'est pas mal et vous rédigez bien

Quelques observations

[citation][s]En l'espèce, la promesse de vente conclue entre le propriétaire du local et Michel ne mentionne pas le prix final du bien. .[/s][[/citation]

Vous pourriez rajouter qu'il s'agit d'une condition de validité du contrat de vente puisque l'article 1591 dispose que :

Le prix de la vente doit être déterminé et désigné par les parties."

En effet dans d'autres contrats la détermination du prix lors de la formation du contrat n'est pas une condition de validité (ex contrat d'entreprise ) ou encore dans les contrats cadres voir l'article 1164 qui dispose que : « Dans les contrats cadre, il peut être convenu que le prix sera fixé unilatéralement par l'une des parties, à charge pour elle d'en motiver le montant en cas de contestation.

[citation]relativement à la confirmation, normalement elle n'est donc pas possible avant la vente,[/citation]

la confirmation n'est pas possible pour les nullités absolues , l'absence de prix correspond à une nullité absolue.

Donc votre 2° est à reprendre

Je ne comprends pas l'intitulé de votre c) on n'est pas dans un trouble à l'ordre public l'enregistrement est une mesure prise pour éviter la fraude fiscale, je l'aurais donc mis plutôt dans votre II sur la nullité de la promesse en indiquant qu'il convient de noter que dans la mesure où la promesse est unilatérale et porte sur un immeuble, l'enregistrement sous 10 jours est nécessaire à peine de nullité (nullité d'ordre public ), qu'il n'est pas précisé si cette formalité a été effectuée mais à défaut la promesse serait nulle.(après je ne suis pas sûre que le rédacteur de ce cas y est pensé). Votre cas pratique concerne le droit commun du contrat je suppose? La question de l'enregistrement est plutôt dans le cadre du cours des contrats spéciaux, mais il n'en demeure pas moins que vu l'espèce qui vous est proposé , la solution serait incomplète si on n'en parlait pas