

Introduction aux contrats spéciaux



DÉFINITION DES CONTRATS SPÉCIAUX

Contrat : instrument juridique qui permet d'encadrer des liens, obligations et enjeux présents entre les parties.

Le droit français distingue entre :

- **La théorie générale des contrats** = le droit des obligations. Il s'agit de la base commune à tous les contrats.
- **Le droit des contrats spéciaux** : les règles spécifiques à des types de contrats (ex : vente, bail, prêt, dépôt...).

1105 C.civil : pour être valablement formés, les contrats spéciaux doivent répondre aux règles du droit des obligations, ainsi qu'à celles du droit des contrats spéciaux.

Il faut déterminer si le législateur a créé ou non "un moule préexistant" : dans ce cas, il s'agira d'un contrat spécial, dont les règles sont préétablies.

Dans le cas contraire, on parle de **contrat "sui generis"** : la notion dont il est question est inédite et ne peut être rattachée à aucun concept juridique préexistant.

ÉVOLUTION DES CONTRATS SPÉCIAUX

Le législateur a développé des réglementations contraignantes pour les contrats spéciaux. Elles ont besoin d'être respectées malgré le principe de liberté contractuelle.

Les réglementations ont dû être adaptées, notamment face à l'importance du e-commerce et la dématérialisation.



VALIDITÉ DES CONTRATS SPÉCIAUX



Elle reprend les conditions de l'article **1128 C.civil** :

- **Consentement** : manifestation de volonté des parties. Il doit être éclairé : les parties doivent être saines d'esprit (**1129 C.civil**), et non vicié (**1130 C.civil**)
- **Capacité** : aptitude à exercer ses droits : majorité, pas d'incapacité (ex : tutelle, majeur protégé) (**1146 C.civil**)
- **Objet licite et certain** :
 - Le contrat ne porte pas sur un bien hors commerce et ne pose pas de trouble à l'ordre public (**1162 C.civil**)
 - L'objet du contrat doit être déterminé ou déterminable (**1163 C.civil**)

L'absence de l'une de ces conditions entraîne la **nullité du contrat**.



LES AVANT-CONTRATS (1)

En phase précontractuelle (négociation d'un contrat), les parties peuvent opter pour la conclusion d'un contrat préparatoire, pour anticiper la conclusion d'un futur contrat.

Un avant-contrat est donc un contrat préparatoire, qui va permettre de régler les modalités d'un futur contrat.



LE PACTE DE PRÉFÉRENCE

1123 C.civil : le pacte de préférence est le contrat par lequel le propriétaire d'un bien (le promettant) s'engage à le proposer en priorité à un individu (le bénéficiaire) s'il décidait de le vendre.

Il n'y a pas d'obligation de vendre ni d'acheter pour le promettant. Le bénéficiaire ne peut le contraindre à vendre.



Si le propriétaire vend son bien sans en informer le bénéficiaire du pacte, celui-ci peut demander la réparation du préjudice. Celle-ci est difficile à obtenir, car elle suppose la **preuve de la mauvaise foi** du tiers acheteur, à savoir qu'il ait eu :

- connaissance de l'existence du pacte de préférence
- connaissance de la volonté du bénéficiaire de s'en prévaloir

Tiers de bonne foi :

La vente reste valable, le bénéficiaire ne peut que demander une réparation au promettant (**1123 al. 2 C.civil**)

Tiers de mauvaise foi :

Le bénéficiaire peut demander **l'annulation de la vente litigieuse ou se substituer à l'acheteur** Pour récupérer le bien (**Ch.Mixte, 26 mai 2006 (n° 03- 19.376)**).



LE CONTRAT-CADRE

1111 C.civil : le contrat-cadre est un avant-contrat qui permet aux parties de définir à l'avance les relations contractuelles à venir.

Il est souvent utilisé dans les contrats de redistribution, pour éviter aux parties de renégocier à chaque opération. Une fois ce contrat-cadre passé, les parties vont conclure des contrats d'application qui précisent les modalités d'exécution.

Le consentement n'est pas présumé pour chaque contrat d'application à venir. Il doit être ré-exprimé systématiquement par les parties à chaque nouveau contrat.

Le contrat-cadre peut prévoir une **exclusivité** (interdiction pour une partie de contracter avec un concurrent de son cocontractant), qui entraîne alors une importante obligation d'information (**L330-3 C.commerce**).

Cette exclusivité ne doit pas dépasser une période de 10 ans (**L330-1 C.commerce**).

Le contrat-cadre est valide même si le prix n'est pas fixé à l'avance. L'indétermination du prix a été admise par **l'Assemblée plénière de la Cour de cassation dans 2 arrêts du 1er décembre 1995, (n° 91-15.578 et n° 91-19.653)**



LES AVANT-CONTRATS (2)

LES PROMESSES DE VENTE





LA PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE (PUV)

1124 C.civil : la PUV est le contrat par lequel le promettant propose son bien à la vente, laissant le choix au bénéficiaire de l'acheter ou non. S'il l'accepte, on dit qu'il lève l'option.

La PUV ne requiert que le consentement du bénéficiaire pour devenir une vente. Si elle n'a pas de délai, le bénéficiaire a 5 ans pour agir, correspondant à la prescription de droit commun.



La PUV n'est pas une vente ! C'est bien un contrat, mais qui est distinct de la vente qu'elle prévoit.

Le promettant est tenu par la force obligatoire de la promesse, ce qui a 2 conséquences :

IL NE PEUT RÉTRACTER SA PROMESSE (1124 al.2)

Depuis l'ordonnance du 10 février 2016, **la vente est valable avec la levée de l'option MALGRÉ la rétractation.**

Cela tranche avec l'ancienne position de la Cour de cassation, qui ne prévoyait pas la conclusion forcée (**arrêt Consorts Cruz, du 15 décembre 1993 (Civ. 3, n°91-10.199)**).

Depuis, la Cour de cassation a modifié sa position et prévoit la vente forcée (**23 juin 2021, n°20-17.554**).

IL NE PEUT CONTRACTER AVEC UN TIERS (1124 al.3)

Le bénéficiaire peut obtenir la nullité du contrat s'il prouve **la mauvaise foi du tiers + la connaissance par ce dernier de l'existence de la PUV.**

Il est donc souvent conseillé au bénéficiaire de publier la PUV.

LA PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE (PSV)

La PSV est le contrat par lequel un promettant s'engage à vendre un bien, et un bénéficiaire à l'acheter. Elle implique qu'il y ait consentement sur la chose et le prix (**1589 C. civ**).

1589 C.civil, la promesse vaut vente : les effets sont simplement différés. La PSV peut aussi être conclue avec une condition suspensive : la vente sera valable au moment de la réalisation de cette condition (ex : la délivrance d'un permis de construire).

Quid en cas de violation de la PSV ?

- Si aucune condition suspensive : la PSV vaut vente, le contractant lésé peut demander l'exécution forcée et acquérir le bien (**1217 C.civil**)
- Si condition suspensive non réalisée : la PSV ne vaut pas vente, le contractant lésé ne peut demander que des dommages-intérêts (**1217 C.civil**)
- Si le promettant viole la PSV en vendant à un tiers : si la PSV a été publiée, elle est opposable aux tiers, aucune vente ne peut être conclue.
Si elle n'a pas été publiée, la vente demeure valable. Seule la responsabilité délictuelle de l'acheteur ET la responsabilité contractuelle du vendeur peuvent être engagées.

