

RESUME

Pour qu'un contrat soit valablement formé, il doit respecter deux catégories de conditions de validité : les conditions de fond et les conditions de forme.

Les **conditions de fond** comprennent le consentement des parties, la capacité des parties, le contenu du contrat et la cause appelée également but et contrepartie du contrat.

Le **consentement des parties** doit **exister**. Pour cela, il faut qu'il y ait rencontre entre une offre valable et existante et une acceptation. De plus, il ne doit **pas être vicié**. Il existe trois types de vices obéissant chacun à des règles particulières : l'erreur, le dol et la violence.

La **capacité des parties** concerne à la fois la capacité de jouissance et la capacité d'exercice.

La **capacité de jouissance** prive certaines personnes de certains droits ne leur permettant pas de conclure certains contrats.

La **capacité d'exercice** ne les prive pas de leurs droits mais les oblige à passer par un représentant pour les exercer.

Le **contenu du contrat** (ou objet) doit être déterminé ou déterminable, possible et licite. Se pose la question de la **lésion** qui ne peut être invoquée, en cas de déséquilibre des obligations entre les parties, uniquement pour certains contrats ou à l'égard de certaines personnes dont les incapables.

Enfin, la **cause du contrat** est le dernier élément vérifié par le juge. Elle a été remplacée par les notions de **contrepartie** et de **but** qui doivent être licites. La contrepartie est la cause objective, attendue directement par l'autre partie. Le but est la cause subjective qui varie selon les parties au contrat.

Les **conditions de forme** sont la deuxième catégorie de conditions à respecter pour valider un contrat.

Le principe posé dans le Code civil est le **principe du consensualisme** : le contrat existe dès qu'il y a rencontre des consentements.

Cependant, la loi a prévu certaines exceptions, dont :

- les **contrats réels** : remise de la chose pour que le contrat soit valable ;
- les **contrats solennels** : rédaction d'un écrit sous seing privé ou sous forme authentique ;
- les règles de **publicité** ;
- les règles de **preuve**.

Le non-respect des conditions de validité précitées peut être un motif de nullité du contrat. La nullité invoquée peut être relative ou absolue. En fonction, le recours ne sera pas exercé par les mêmes personnes. De même, la nullité a des effets à l'égard des parties mais peut également en avoir à l'égard des tiers.

CORRIGES

EXERCICES

★ EXERCICE 1 Les activités de Chris ⌘ 15 minutes

1. La demande de Chris sera-t-elle accueillie favorablement par le juge ?

Principes juridiques

Pour qu'un contrat soit valablement conclu, il doit avoir un contenu licite et conforme aux bonnes mœurs. À défaut, il encourt une nullité absolue invocable par tout intéressé.

En revanche, aucune condition de forme n'est nécessaire (sauf explicitement prévue par la loi). Le contrat existe dès lors qu'il y a rencontre entre l'offre et l'acceptation.

Une reconnaissance de dette est un document par lequel une personne s'engage à verser une somme d'argent à une autre en reconnaissance d'une dette qu'elle a envers elle. Pour que cette reconnaissance de dette soit valable, elle doit reposer sur une dette issue du non-respect d'une obligation licite.

Application au cas

Le contrat de vente du cannabis signé entre Chris et Larac pourrait être valable même en l'absence d'écrit. Cependant, son objet est illicite, la vente de cannabis par des particuliers étant interdite.

Chris ne pourra donc demander au juge ni l'exécution forcée du contrat par Larac ni le versement de dommages et intérêts par ce dernier pour inexécution. Ce contrat est frappé d'une nullité absolue.

De même, la reconnaissance de dette portant sur une obligation issue de ce contrat illicite, elle est elle-même frappée de nullité.

2. Sur quel fondement le procureur exerce-t-il son recours ?

Principes juridiques

L'une des conditions de validité d'un contrat est l'existence d'une cause qui doit être licite.

La notion de cause a été supprimée par l'ordonnance n° 2016-131 mais existe toujours à travers les notions de contrepartie et de but.

La contrepartie est la cause objective ou raison directe du contrat. Elle doit exister et ne pas être illusoire ou dérisoire. À défaut, le juge pourra prononcer la nullité du contrat. Il s'agit d'une nullité relative.

Le but est la cause subjective ou raison indirecte du contrat. Il varie en fonction des contractants. Il doit être licite et respecter l'ordre public et les bonnes mœurs. À défaut, le juge pourra prononcer la nullité absolue du contrat.

Application au cas

En l'espèce, le contrat en cause est un contrat de location signé entre Chris et le propriétaire de l'appartement.

Le procureur de la République exerce un recours en nullité absolue de ce contrat sur le fondement du but illicite.

En effet, le contenu du contrat (location de l'appartement) est licite et l'on pose l'hypothèse que la contrepartie, qui est le loyer, n'est pas dérisoire.

3. Sera-t-il accepté par le juge ?

Principes juridiques

En cas de cause ou but illicite, la nullité du contrat est prononcée même si ce but n'était pas connu de toutes les parties. Il s'agit d'une nullité absolue qui peut être invoquée par les parties, mais également par tout intéressé et par le procureur de la République.

Application au cas

En l'espèce, la cause subjective ou le but pour lequel Chris a loué cet appartement est illicite, la culture et la vente de cannabis par des particuliers étant interdites.

Il s'agit d'une nullité absolue, ce qui explique qu'elle soit invoquée par le procureur de la République sans que le propriétaire n'ait eu connaissance de ce but illicite. Cette connaissance n'est pas une condition pour engager ce recours en nullité.

★★EXERCICE 2 Ventes d'immeubles et actions en nullité ⌘ 20 minutes

1. Quel est le recours à la disposition de Mme Dejgam ?

Principes juridiques

Pour qu'un contrat soit valable, il doit respecter certaines conditions de fond dont l'existence d'un consentement non vicié, des parties ayant la capacité de contracter, un contenu déterminé ou déterminable et un but réel et licite. Les vices du consentement sont l'erreur, le dol et la violence.

Outre le fait qu'il soit déterminé ou déterminable, le contenu ou objet du contrat doit également être possible et licite.

En principe, aucun recours n'est accepté en cas de lésion, c'est-à-dire d'objet dont la valeur aurait mal été évaluée.

L'erreur sur la valeur n'est pas un vice de consentement.

Cependant, la lésion est acceptée par le Code civil dans certains contrats ou à l'égard de certaines personnes. Il en est ainsi en cas de vente immobilière avec lésion de plus de 7/12 du prix de vente. Cette règle protège le vendeur du bien immobilier.

Le recours en cas de lésion permet de demander la nullité du contrat ou le versement de la différence de prix permettant de compenser le déséquilibre subi.

Application au cas

En l'espèce, nous sommes dans le cadre d'une vente immobilière pour un prix inférieur à la valeur réelle du bien.

Mme Dejgam pourra invoquer la lésion, le prix de vente étant bien inférieur à celui annoncé par le revendeur.

Le juge décidera probablement de nommer un expert afin d'évaluer le bien immobilier. Si la différence entre la valeur de l'appartement et le prix reçu par Mme Dejgam est supérieure à 7/12, alors son recours sera accepté.

2. M. Laroui dispose-t-il d'un recours ?

Principes juridiques

Pour qu'un contrat soit valable, il faut qu'il y ait échange des consentements : une offre et une acceptation.

Le consentement doit exister, mais doit également être non vicié. Sont vices du consentement, l'erreur, le dol et la violence.

Le dol consiste à mettre en place un ensemble de manœuvres frauduleuses pour obtenir le consentement du contractant par tromperie. Le fait de dissimuler volontairement des informations que l'on sait déterminantes pour le consentement du cocontractant est également constitutif de dol. On parle alors d'une réticence dolosive.

Dans tous les cas, le juge tient compte de plusieurs critères pour prononcer la nullité du contrat pour dol :

- le mensonge est suffisamment grave et porte sur un élément déterminant du consentement ;
- le cocontractant trompé a pris les dispositions nécessaires et n'est pas trop crédule ;
- l'auteur du dol l'a fait volontairement ;
- l'auteur du dol est le cocontractant.

Application au cas

En l'espèce, M Laroui a acheté cette maison pour être au calme et ne l'aurait pas fait s'il avait eu connaissance de l'aéroport. Il s'agit donc d'un élément déterminant de son consentement.

Le vendeur ne peut ignorer ce point et aurait dû lui donner cette information. Ce dernier pourrait cependant se défendre en invoquant qu'il n'a pas omis cette information volontairement, pensant que M. Laroui était informé de ce projet relayé dans les médias.

Cependant, n'ayant pas la date des faits, on peut considérer ici que M. Laroui habitant à Taïwan n'a pas eu connaissance de cette information.

3. Que pouvez-vous leur répondre ?

Principes juridiques

Pour qu'un contrat soit valablement conclu, il faut que les parties aient la capacité juridique. Les incapables sont les mineurs et les majeurs placés sous régime de protection. Il s'agit alors d'une incapacité d'exercice. Le contrat doit être signé par le représentant de l'incapable, sauf pour tous les actes de la vie courante.

En cas de non-respect de cette règle, la sanction est la nullité relative du contrat invocable uniquement par l'incapable en cas de fin de son incapacité ou par son représentant.

L'incapacité de jouissance empêche la conclusion de tout acte, la personne visée étant privée de son droit. Il s'agit alors d'une nullité absolue invocable par tout intéressé.

Application au cas

En l'espèce, le père de Mme Vinture est placé sous un régime de tutelle depuis le 1^{er} septembre N. Il est donc frappé d'une incapacité d'exercice. La vente d'une maison n'est pas un acte de la vie courante. Ce contrat ne peut être signé que par le représentant de cette personne, son tuteur.

Mme Vinture, dont on pose l'hypothèse qu'elle est la tutrice de son père, peut donc exercer un recours en nullité de cette vente.