



CHAPITRE 3

DES POURPARLERS AU CONTRAT

Objectifs :

- Analyser le processus de formation d'un contrat
- Analyser et évaluer les conditions de validité d'un contrat
- Analyser et évaluer les clauses d'un contrat
- Analyser et évaluer les effets juridiques d'un contrat

ANALYSER LE PROCESSUS DE FORMATION D'UN CONTRAT

1 LA SITUATION PRÉCONTRACTUELLE

Les pourparlers contractuels

Ils désignent les **échanges** (écrits ou oraux) qui interviennent parfois **entre les parties avant qu'elles ne concluent le contrat**. La phase de pourparlers se caractérise par le **principe de liberté** (c'est un aspect de la **liberté contractuelle**) : liberté d'engager des négociations, et liberté de les rompre. Celui qui négocie n'est jamais contraint d'aller jusqu'à la conclusion d'un contrat ; il n'y a aucune obligation pour les parties en pourparlers de conclure le contrat.

Ils peuvent également déboucher sur un avant-contrat, que l'on peut analyser comme un contrat dont la seule finalité est de se préparer à la conclusion d'un contrat à venir :

- **Un pacte de préférence** : réserve un éventuel contrat à une partie.
- **Une promesse unilatérale** : qui n'engage qu'une des parties.
- **Une promesse synallagmatique** : qui engage les deux parties.

La rupture des pourparlers

Selon l'article 1112 alinéa 1 du code civil, « *L'initiative, le déroulement et la rupture des négociations précontractuelles sont libres. Ils doivent impérativement satisfaire aux exigences de la bonne foi* » : la période de pourparlers est caractérisée par le principe de liberté et les parties doivent faire preuve de bonne foi, à défaut le caractère abusif de la rupture pourrait être caractérisé. Le principe de liberté est caractérisé par la possibilité pour les parties de refuser de conclure le contrat envisagé et même, en principe, de mettre fin aux pourparlers. Mais les parties ne doivent pas abuser de cette liberté.

2 LE CONTRAT

Définition

En **droit**, un **contrat** est un **accord** de volontés concordantes entre une ou plusieurs personnes (les parties) en vue de créer une ou des **obligations** juridiques. C'est aussi la relation juridique qui découle de cet accord. Le système libéral de la formation des contrats est dominé par l'idée de la **liberté contractuelle** et de l'autonomie des parties : celles-ci sont ainsi libres de conclure ou non et de choisir l'objet et la forme (écrite, orale...) du contrat. Toutefois, la loi subordonne parfois la conclusion d'un contrat à l'accomplissement d'une forme (Ex : Les statuts d'une société sont obligatoirement écrits)

La liberté contractuelle

En France, l'article 1102 du Code civil dispose que : « Chacun est libre de contracter ou de ne pas contracter, de choisir son cocontractant et de déterminer le contenu et la forme du contrat dans les limites fixées par la loi. (...) ». Au regard de cette disposition, la dimension de fond est exprimée par une triple faculté : la volonté de contracter, le choix de la nature et du contenu du contrat.

L'obligation d'information

Dans la phase pré contractuelle de chaque contrat, il existe une partie forte (professionnel) et une partie faible (profane), la partie forte étant celle qui peut être détentrice de l'information essentielle à son cocontractant. L'obligation d'information permet de garantir la qualité du consentement, au même titre que la réflexion pendant la phase pré contractuelle de la conclusion d'un contrat, en effet, la lucidité du consentement est une des exigences du législateur.

Ce consentement peut n'être lucide que si chacune des parties est capable de mesurer précisément le contenu et la portée de son engagement, cela passe par l'information dans le cadre des négociations pré contractuelles.

Le contractant se doit de transmettre l'information qu'il sait déterminante pour la conclusion du contrat s'il ne veut pas s'exposer à la sanction de nullité, quand bien même cette information aurait trait à la valeur et même si l'erreur du cocontractant serait inexcusable.



Entraînez-vous!

Corrigés en fin d'ouvrage

EXERCICE 1



Contexte

Le directeur d'une entreprise est amené à prospecter auprès de propriétaires de locaux destinés à accueillir ses points de vente. Il est intéressé par un local à Narbonne, après avoir abandonné des pourparlers qu'il menait depuis un mois avec Mr Pons, un autre propriétaire de la même ville dont le magasin lui paraît finalement trop petit.

Document. Extrait d'un avant contrat : **PROMESSE DE BAIL COMMERCIAL**

PAR : La SCI La Berthe, représentée par Nicolas Subilo, son gérant...

AU PROFIT DE : La société X, représenté par son directeur...

DÉSIGNATION : Un local d'activité de coiffure, sis à Narbonne, allée des noix, d'une superficie de 62 m carrés au RDC plus un jardin attenant de 280 m carrés avec un bâtiment en ruine...

LEVÉE DE L'OPTION : Le présent acte sera complété par l'acceptation éventuelle du preneur dans le délai d'un mois. Seule cette levée d'option engagera la société X.

1. Mécontent de ne pas conclure de bail avec l'entreprise X, Mr Pons s'estime légitime pour être indemnisé. D'après vous, cette prétention est-elle juridiquement valable ?
2. LA SCI La berthe est-elle définitivement engagée par la promesse de bail signée ?
3. À quel moment la société X sera-t-elle engagée auprès de la SCI ?

ANALYSER ET ÉVALUER LES CONDITIONS DE VALIDITÉ D'UN CONTRAT

1 LE CONSENTEMENT

Définition

Le consentement doit être **libre et éclairé**, c'est-à-dire qu'il ne doit pas être vicié. En effet, si l'une des parties n'a pas donné son consentement en pleine connaissance de cause, ou si elle a subi une pression, son consentement est vicié. On répertorie trois vices du consentement : **l'erreur, le dol et la violence**.

- **Erreur : ne vicie le contrat que si une partie commet une erreur portant sur la qualité essentielle de la prestation due.**
- **Dol** : une partie donne son consentement à cause de manœuvres, de mensonges ou d'une dissimulation intentionnelle de l'autre partie.
- **Violence : une partie s'engage sous la pression d'une contrainte qui lui inspire la crainte d'un mal considérable pour sa personne.**

2 LA CAPACITÉ

Définition

Pour pouvoir conclure un contrat, il faut disposer de la **capacité juridique**. D'ordinaire, cette dernière se définit comme étant l'aptitude à être titulaire de droits et d'obligations. Juridiquement, la capacité présente deux sens différents :

- **La capacité de jouissance** : l'aptitude à être titulaire de droits et d'obligations
- **La capacité d'exercice** s'entend comme étant l'aptitude à faire valoir personnellement les droits (ou les obligations) que l'on détient, sans avoir besoin d'être représenté ni assisté par un tiers.

Les mineurs non émancipés ainsi que des adultes dont les facultés sont altérées ne peuvent disposer de cette capacité juridique.

La représentation des personnes morales

La personne morale ne peut exprimer une volonté que par la voix des personnes physiques chargées de gérer ses biens. Le droit classique considère que ces personnes, gérants ou administrateurs, sont les *mandataires* des associés. L'idée est inexacte, car ils sont souvent nommés par la majorité des associés et non par tous, et surtout ils ont des pouvoirs qui n'appartiennent pas aux associés. Il y a en réalité une *représentation originale de la personne morale* par les *organes* que la loi a institués.

3 LE CONTENU DU CONTRAT

Le contenu du contrat doit être licite :

Selon l'article 1162 du Code civil, le contrat ne peut déroger à l'ordre public ni par ses stipulations, ni par son but, que ce dernier ait été connu ou non par les parties.

Le contenu du contrat doit être certain

ART. 1163 DU CODE CIVIL	EXEMPLES
"L'obligation a pour objet une présentation présente	Un concessionnaire vend une Peugeot 207 d'occasion, année 2017, bleue, immatriculée AG 443 YH
ou future	Un promoteur vend des maisons sur plan
Celle-ci doit être possible	Une agence de voyage ne peut pas vendre un voyage sur Mars
et déterminée ou déterminable	Un grossiste vend à un distributeur plusieurs kilos de champignons de Paris

La nullité du contrat

Un contrat dont l'une des quatre conditions de validité n'est pas respectée est susceptible d'être **annulé** par le juge. Mais il faut distinguer nullité absolue et nullité relative. Que la nullité soit absolue ou relative, les effets sont identiques. Le contrat est considéré comme n'ayant jamais existé (anéantissement rétroactif du contrat). Chacune des parties doit restituer ce qu'elle a reçu (remise en l'état des parties).

- La **nullité absolue** protège l'ordre public et les bonnes mœurs, c'est-à-dire une atteinte à l'intérêt général (objet ou cause illicite, non respect des formes solennelles d'un contrat...). L'action en nullité absolue peut être intentée dans un délai de 5 ans.
- La **nullité relative** protège l'intérêt particulier de certaines personnes : incapables, victimes d'un vice du consentement... L'action en nullité relative peut être intentée dans un délai de 5 ans.



Entraînez-vous!

Corrigés en fin d'ouvrage

EXERCICE 2



Contexte

Lors de la signature du bail définitif avec la SCI, le directeur a demandé et obtenu verbalement du propriétaire l'autorisation de rénover un bâtiment annexe, en ruine mais indispensable pour stocker les produits à vendre. En contrepartie des travaux, elle avait reçu une autorisation d'occupation gratuite des locaux. C'est avec consternation qu'il apprend que la mairie avait mis en demeure le propriétaire de démolir ce local construit sans autorisation et en infraction avec le PLU (plan de local d'urbanisme). Ce local qui devait servir de stockage va donc disparaître.

Document. Le dol dans le Code civil

Article 1137

Le dol est le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des manœuvres ou des mensonges. Constitue également un dol la dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie. Néanmoins, ne constitue pas un dol le fait pour une partie de ne pas révéler à son cocontractant son estimation de la valeur de la prestation.

1. Qu'est-ce que la notion de « dissimulation intentionnelle » constituant un dol ?
2. Analysez la situation juridique consécutive à la découverte de l'impossibilité d'exploiter le bâtiment attendant au local loué par l'entreprise X.

ANALYSER ET ÉVALUER LES CLAUSES D'UN CONTRAT

1 LES CLAUSES DU CONTRAT

Une clause est une phrase ou un ensemble de phrases contenues dans le texte d'un acte juridique (un contrat, un testament, un jugement, une loi ou un règlement administratif) qui définit les droits et les obligations des personnes concernées par cet acte.

Le contrat est structuré par la somme des clauses qu'il contient, celles-ci étant soit négociées entre les parties, soit édictées par un contractant qui les propose à l'autre.

2 LE PRIX DANS LES CONTRATS

Élément clé de l'accord des parties, le prix doit être déterminé ou au moins déterminable lors de la conclusion du contrat. Selon le cas, il est négocié par les deux parties ou prévu par un contractant qui le propose à l'autre, qui ne peut que l'accepter ou refuser le contrat dans son ensemble.

La fixation unilatérale du prix dans certains contrats selon le Code civil.

- **Article 1164** - 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. En cas d'abus dans la fixation du prix, le juge peut être saisi d'une demande tendant à obtenir des dommages et intérêts et le cas échéant la résolution du contrat.
- **Article 1165** - Dans les contrats de prestation de service, à défaut d'accord des parties avant leur exécution, le prix peut être fixé par le créancier, à charge pour lui d'en motiver le montant en cas de contestation. En cas d'abus dans la fixation du prix, le juge peut être saisi d'une demande tendant à obtenir des dommages et intérêts et, le cas échéant, la résolution du contrat.

3 L'IMPRÉVISION ET LA FACULTÉ DE RENÉGOCIATION DU PRIX

La **théorie de l'imprévision** est une théorie juridique prévoyant que dans le cadre de l'exécution d'un contrat, une modification générale de l'équilibre de celui-ci dû à un changement de circonstances qui ne pouvait être prévu au moment de sa formation pourrait entraîner sa révision par le juge, à l'avantage de la partie lésée par le changement de circonstances.