

## 1. OBLIGATIONS & CONTRATS SPÉCIAUX

par Louis-Frédéric PIGNARRE, Maître de conférences à l'Université de La Réunion

### 1.1. OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

#### 1.1.1. Le contrat - Qualification

##### **Qualification du contrat – vente - échange**

Cour d'appel de Saint Denis, chambre civile, arrêt du 16 mars 2007 (Arrêt n°04/00081)

##### **Faut-il encore distinguer vente et échange ?**

Fondé sur l'héritage des règles romanistes, le droit civil français a opéré la distinction entre le contrat de vente et le contrat d'échange. La pertinence d'une telle différenciation peut cependant être discutée. Une classification est utile et efficace dès lors qu'elle permet d'attribuer aux diverses situations juridiques leur juste qualification afin d'en déduire les règles gouvernant l'infinie variété des faits. L'opération de qualification ne perd-t-elle pas de son intérêt s'il ne découle de celle-ci aucun régime juridique spécifique applicable à l'une et l'autre des catégories prédéfinies ?

La distinction entre la vente et l'échange repose sur la question de savoir si le prix doit consister obligatoirement en une somme d'argent. Ce débat théorique divisait les juristes romains. Si les Sabiniens répondaient par la négative, à l'inverse, les Proculiens considéraient comme impératif l'existence d'un prix en argent (sur la controverse : V. J-P. Levy, A. Castaldo, *Histoire du droit Civil*, 1<sup>ère</sup> édition 2002 n° 486 p. 721 et s). Les premiers assimilaient ainsi l'échange à la vente, les seconds distinguaient les deux contrats. Ces derniers arguaient que si l'on confondait les deux opérations, on ne savait plus quelle partie payait le prix ; or, une vente suppose un prix. Leur thèse l'emporta, la vente et l'échange devinrent deux contrats distincts. Notre droit reprit à son compte cette dernière approche et énonça deux règles spécifiques à l'échange : la première concerne l'échange de la chose d'autrui, la seconde le refus de la lésion. Pour le reste, et ainsi que le rappelle l'article 1707 du Code civil : « *Toutes les autres règles prescrites pour le contrat de vente s'appliquent (...) à l'échange* ». Or il se pourrait bien que les rares particularités de l'échange s'effacent peu à peu, ne pouvant résister au pouvoir d'attraction de la vente, « le plus usuel des contrats ». C'est ce que traduit, à n'en pas douter, la décision commentée.

Les faits de l'espèce sont relativement simples. Une personne échange avec une municipalité deux parcelles de terrain contre une troisième, plus grande, située à proximité. La qualification de contrat d'échange ne souffre aucune incertitude, les parties s'étant bien données respectivement une chose pour une autre (article 1702 du Code civil). Après que l'acte a été exécuté, il apparaît que l'une des parcelles donnée à la municipalité n'est pas la propriété du cocontractant. Les juges de la Cour d'appel annulent en conséquence l'acte conclu. Ce qui intrigue, c'est le fondement de la décision : l'article 1599 du Code civil. Ce texte dispose : « *la vente de la chose d'autrui est nulle : elle peut donner lieu à des dommages et intérêts lorsque l'acheteur a ignoré que la chose fût à autrui* ». Or ce n'est pas tant de vente de la chose d'autrui

dont il s'agit que d'échange de la chose d'autrui. Et en cette matière, notre droit énonce une règle particulière (articles 1704 et 1705 du Code civil). Le copermutant qui a reçu la chose d'autrui à la faculté de refuser la livraison de la chose qu'il a promise en contre-échange, mais il a l'obligation de restituer celle qu'il a obtenue sans préjudice des dommages et intérêts. Pourquoi la Cour a-t-elle délaissé le régime juridique de l'échange au bénéfice de celui de la vente ? Une explication peut être trouvée dans le régime jurisprudentiel qui gouverne la nullité de l'échange de la chose d'autrui. La Haute juridiction a, à plusieurs reprises, précisé qu'il s'agissait d'une nullité relative (V. en dernier lieu Civ., 23 mai 2002 : Bull. civ., III, n°106). Ce qui laisse supposer que seules les parties au contrat d'échange seraient en mesure d'agir. Ce qui interdirait toutes actions aux véritables propriétaires comme c'est le cas en l'espèce. Pourtant cette approche ne saurait convaincre. On envisage difficilement que les actions des propriétaires spoliés soient dépendantes de la nature de l'acte juridique passé en fraude de leur droit et qui est à l'origine de leur préjudice. En outre, et quand bien même on admettrait cette analyse, la question de la nullité ou de la validité de l'acte serait indifférente pour les propriétaires lésés, qui peuvent toujours bénéficier de l'action en revendication, dans la limite des règles du droit de la prescription.

Or précisément, en l'espèce, la commune a été en mesure de se prévaloir de l'article 2265 du Code civil, c'est-à-dire de la prescription acquisitive de l'acquéreur de bonne foi. Les véritables propriétaires n'ayant pas agi dans un délai de dix ans suivant l'acte (délai resté inchangé par la loi du 17 juin 2008), la propriété de la parcelle est acquise à la commune. Naturellement, les propriétaires originaires disposent d'une action en responsabilité contre le vendeur... à eux d'établir toutefois la preuve de leur préjudice !

### 1.1.1. Le contrat - Formation du contrat

#### **Formation du contrat - « l'erreur commune » des parties - absence d'accord sur la chose et le prix**

Cour d'appel de Saint Denis, chambre civile, arrêt du 16 mars 2007 (Arrêt n° 05/01173)

#### **Quand « l'erreur commune » des parties traduit l'absence d'accord sur la chose et le prix !**

Dernier îlot de résistance, le contrat de vente suppose, pour être valable, qu'un prix soit déterminé et naturellement que la chose objet de l'acte soit définie. C'est précisément ce qui faisait défaut dans l'espèce commentée. Un terrain avait fait l'objet d'un compromis de vente. L'acte précisait que ce terrain était composé de deux parcelles d'une surface totale de 17.000 m<sup>2</sup> et que le prix convenu s'élevait à 274.410 euros (il convient de préciser qu'il ne s'agissait pas d'une vente « à tant la mesure »). Devant le refus des vendeurs de procéder à l'exécution du contrat, l'acquéreur agit en justice afin d'obtenir la réalisation de la vente. Les vendeurs soutiennent que l'acte conclu est nul faute d'objet déterminé. En effet, le terrain est d'une superficie de 9.000 m<sup>2</sup> et non de 17.000 m<sup>2</sup> comme l'affirme le compromis. Il en résulte que l'accord de volonté porte sur une chose indéterminée quant à sa quotité. Cette argumentation est accueillie par les juges de la Cour d'appel qui approuvent les magistrats de première instance d'avoir prononcé la nullité de l'acte. Strictement conforme à la lettre du Code civil et par la même imparable juridiquement, la solution commentée n'en reste pas moins troublante. Non seulement le recours à la notion « d'erreur commune » concernant un problème de détermination de l'objet apparaît quelque peu discutable (la décision est rendue sur le fondement de l'article 1582 du Code civil), mais en plus d'un point de vue pratique la solution ne convainc pas. En effet, si les vendeurs étaient prêts à vendre 17.000 m<sup>2</sup> pour le prix convenu, *a fortiori* on peut penser qu'ils auraient donné leur consentement pour une superficie deux fois moins grande ! Mais telle n'est pas l'interprétation retenue. Sans doute regrettant la vente consentie pour quelques raisons non précisées mais que l'on peut aisément supposer (une offre d'achat plus

intéressante par exemple), les vendeurs instrumentalisent le mécanisme de l'indétermination du prix afin d'obtenir l'anéantissement d'un engagement pris sans réflexion. Ce qui est d'autant plus remarquable dans cette espèce, c'est que l'acheteur, qui supporte la diminution de la superficie, manifeste néanmoins le désir de poursuivre l'exécution du contrat. Ne pourrait-on pas interpréter cette attitude comme une forme de confirmation de l'acte entaché de nullité ? L'existence des conditions de fond et de forme requises pour mettre en œuvre un tel procédé ne suscite guère de doute en l'espèce.

En outre, il est plus que probable que les parties à l'acte, avant de le conclure, se soient rendues sur place. Il semble difficile de concevoir que le compromis ait été signé sans que les intéressés aient visité le bien immobilier. En d'autres termes, il semble plausible de soutenir qu'au delà de la lettre erronée du compromis, les contractants avaient une idée très précise de l'objet de la vente. Dans ces conditions, les juges n'auraient-ils pu user de leur pouvoir d'interprétation afin de sauver l'acte juridique et d'imposer son exécution ? Le raisonnement retenu par la Cour n'emporte pas la conviction. Sans doute a-t-elle voulu permettre à des particuliers d'anéantir un engagement passé avec un professionnel de l'immobilier qui, sans être lésionnaire, était quelque peu déséquilibré eu égard au prix moyen du foncier dans notre département...

### 1.1.1. Le contrat - Inexécution du contrat

#### **Inexécution - communication d'une pièce - mise en demeure (non)**

Cour d'appel de Saint Denis, Chambre civile, 9 février 2007 (Arrêt n° 05/01461)

#### **La communication d'une pièce dans le cadre d'un litige ne vaut pas mise en demeure.**

Peut-il être reproché à une société bailleuse le non respect de son obligation de réparation alors que celle-ci n'avait pas connaissance du vice affectant le local loué ? De manière très pertinente la Cour d'appel de Saint Denis répond par la négative. Les faits ayant donné lieu à cette solution étaient les suivants : lors du passage du cyclone Dina, des locaux à usage de bureaux ont été dégradés à la suite de l'explosion d'une baie vitrée. L'assureur du preneur, subrogé dans les droits de ce dernier, recherche alors la responsabilité du bailleur pour non respect de son obligation d'entretien et de réparation du local loué. Au soutien de ses prétentions il produit un rapport d'huissier réalisé avant le passage du cyclone et qui fait état de plusieurs fissures ainsi que de trous dans la baie vitrée. La Cour rejette la demande au motif que « même si ce procès-verbal de constat d'huissier a été transmis à la Société A... dans le cadre du litige opposant la bailleuse et ses locataires, cette communication ne constitue pas une dénonciation d'avoir à effectuer les travaux de réparations ». Pareille interprétation doit être approuvée et ce pour plusieurs raisons

Tout d'abord, la société bailleuse n'a jamais été mise en demeure d'effectuer la moindre intervention sur le local loué. Elle ne pouvait, par conséquent, pas avoir connaissance de l'état de la baie vitrée. Pas plus on ne peut lui reprocher de ne pas avoir, de son propre chef, vérifié l'état desdits locaux. Tout bailleur est tenu de laisser le preneur bénéficier d'une jouissance paisible, ce qui lui interdit toute immixtion dans le bien. Ce dernier ne peut pas tout à la fois respecter cette obligation caractéristique du contrat de bail et dans le même temps aller outre pour se substituer au débiteur défaillant. Quant à la communication tardive du constat d'huissier à la société bailleuse dans le cadre de l'instance, elle ne peut valoir mise en demeure d'effectuer les travaux. Penser le contraire reviendrait à remettre en cause les principes cardinaux de notre droit qui gouvernent le mécanisme de la réparation. Il ne peut y avoir d'action en exécution forcée ou en réparation pour inexécution d'une obligation née du contrat que dans la

mesure où le débiteur a été en demeure d'exécuter son engagement. La mise en demeure doit forcément précéder l'action sous peine d'irrecevabilité, ce qui exclut toute mise en demeure en cours de procédure...sauf naturellement dans les hypothèses où l'inexécution est acquise ce qui n'était, bien sûr, pas le cas en l'espèce avant que le cyclone ne survienne.

Ensuite, et de manière encore plus convaincante peut être, rien ne prouve que ces réparations n'entraient pas dans le cadre des charges imputables au preneur. Au terme de l'annexe paragraphe 2 du décret numéro 87 -712 du 26 août 1987, il ressort que le remplacement des vitres détériorées incombe au principal au locataire ; qu'il existe, en conséquence, une présomption de responsabilité du locataire à moins que ne soit apportée la preuve que cette vitre constitue une façade. Or en l'espèce, rien n'était dit les concernant. En outre, et ainsi que l'avaient remarqué les juges de première instance : « la seule constatation, non contradictoire de ces fissurations par un huissier, sans explications techniques sur l'origine de l'état de la vitre, était incontestablement insuffisante pour établir l'origine et l'imputabilité des fissures au regard des obligations réciproques des bailleurs et locataires ». Ce à quoi il faut ajouter qu'il est fort probable qu'au jour de l'entrée dans les lieux la baie vitrée était exempte de vices, sans quoi le preneur se serait empressé d'en demander la réparation.

L'assureur ne peut en conséquence se retourner contre le bailleur. A-t-il un recours contre son assuré ? On peut le concevoir. En effet, si l'on interprète l'absence de mise en demeure du bailleur de la part du preneur comme un manquement contractuel, rien n'empêche l'assureur de se prévaloir de ce manquement pour fonder une action contre son assuré en réparation du préjudice subi. Affaire à suivre...

### 1.1.1. Le contrat - Inexécution du contrat

#### **Inexécution – causalité**

Cour d'appel de Saint Denis, Chambre civile, 23 mars 2007 (Arrêt n° 05/01462)

#### **Inexécution : quelle causalité ?**

La nécessité d'un lien de cause à effet entre le manquement contractuel et le dommage s'impose afin que la partie victime de l'inexécution obtienne réparation des préjudices subis. Quant à l'appréciation de ce lien de causalité, deux systèmes peuvent se concevoir. Le premier, qualifié de l'équivalence des conditions, consiste à tenir compte de l'ensemble des événements antérieurs à la réalisation du dommage et qui ont concouru à la survenance de celui-ci ; ce qui conduit à retenir une conception relativement extensive de la causalité. A l'inverse, le second système beaucoup plus restrictif, qualifié de la causalité adéquate, prescrit de ne tenir compte que du manquement directement à l'origine du dommage. Notre droit semble, de manière générale, avoir consacré cette dernière approche. C'est ce que confirme la décision ici rapportée.

En l'espèce, un artisan s'était engagé à construire un mur de soutènement au pied d'un talus sur lequel était édifié une maison. Après avoir débuté les travaux, le professionnel abandonna très rapidement le chantier qui, en dépit des nombreuses relances et mises en demeure des propriétaires, resta inachevé. Avec la saison des pluies, le talus s'effondra. Il s'ensuivit de nombreux dommages matériels (destruction de la varangue, de la toiture et de la dalle). Agissant en responsabilité contre l'artisan, les propriétaires obtinrent l'indemnisation de ces préjudices matériels ainsi que le remboursement des loyers par eux versés depuis le sinistre, leur bien étant devenu inutilisable, ceux-ci ayant dû se reloger. En revanche, ils sont déboutés de leur demande visant à obtenir une indemnité permettant de financer les travaux de stabilisation du talus devenus nécessaires, au motif que la cause de l'écroulement du talus n'a pas pour origine l'intervention de l'artisan.

Dans cette espèce, la Cour d'appel de Saint Denis admet l'indemnisation des seuls préjudices directement liés au manquement de l'artisan. Elle refuse de condamner ce dernier à supporter le coût de réfection du talus. En effet, elle considère que ce n'est pas tant le manquement contractuel qui est à l'origine de l'effondrement mais les intempéries climatiques. Appliquant la théorie de la causalité adéquate elle retient la responsabilité de l'artisan pour les seuls dommages découlant directement de ses manquements. Pareille interprétation ne saurait convaincre. Les dommages matériels subis par le bien immobilier sont certes la conséquence du manquement de l'artisan, mais ceux-ci ne se sont produits qu'en raison de l'effondrement du talus à la suite des pluies diluviennes. En d'autres termes, les préjudices que la Cour accepte d'indemniser ne sont pas plus directement liés à la faute de l'artisan que l'effondrement lui-même. La distinction retenue apparaît alors quelque peu surprenante. En effet, si l'artisan avait exécuté son engagement convenablement, les propriétaires n'auraient jamais dû financer la réfection du talus, preuve supplémentaire que l'effondrement de ce dernier était directement lié au comportement fautif du professionnel. La rigueur juridique aurait voulu que, soit la Cour indemnise l'ensemble des préjudices liés au manquement, soit, à l'inverse, aucun d'entre eux si elle considère qu'ils ne sont pas directement liés à l'inexécution du contrat mais aux conditions climatiques ; mais elle ne peut, à notre sens, opposer comme elle l'a fait, les différents préjudices qui puisaient leur source dans le même fait...

La solution est d'autant plus troublante que l'on se figure que les indemnités perçues par la partie victime de l'inexécution sont trois fois moins importantes que le coût estimé pour la stabilisation du talus qu'elle devra entièrement supporter. Cette situation n'est pas sans rappeler l'exemple célèbre développé par Pothier pour illustrer la complexité de la causalité. Un agriculteur vend une vache malade ce qui entraîne la contamination du troupeau de l'acquéreur. Ce dernier est ruiné, il ne peut payer ses dettes, son exploitation est saisie... Le vendeur doit-il répondre de l'intégralité de ces dommages ou doit-il indemniser son cocontractant pour la seule perte de la vache malade qui a été vendue ?

La Cour a tranché. Elle retient le système d'une pseudo causalité adéquate. On ne s'étonnera donc pas qu'elle n'en ait pas tiré toutes les conséquences qui s'imposaient. C'est la cohérence du droit et spécialement du mécanisme de la réparation qui est en jeu. Un pourvoi aurait été bienvenu...et aurait, vraisemblablement, prospéré.

### 1.1.2. Le quasi contrat

#### **Quasi contrat - concubinage**

Cour d'appel de Saint Denis, chambre civile, arrêt du 23 février 2007 (Arrêt n° 05/01332)

#### **Un recours bien surprenant !**

Le concubinage n'est pas le mariage... Il n'en reste pas moins un mariage. En témoigne cette décision rendue par la Cour d'appel de Saint Denis qui, sur le fondement de l'article 1372 du Code civil, condamne une concubine à rembourser à son ex-concubin les dépenses engagées pour l'amélioration d'un bien dont elle est la propriétaire.

Au cours de la relation de concubinage, Madame L... a acquis en son nom propre un terrain sur lequel elle a édifié une construction. Elle finança une partie de la construction au moyen d'un prêt contracté également en son nom propre. Pour le reste, c'est son compagnon de l'époque Monsieur B... qui investit sa force de travail et une partie de ses revenus afin d'achever le bien. La relation ayant par la suite pris fin, ce dernier demanda non seulement à être remboursé des dépenses engagées pour entretenir et améliorer le bien, mais encore à bénéficier d'une partie de la plus-value prise par le bien du fait de ces investissements. La Cour fait, en partie, droit à sa

demande et condamne Madame L... au paiement d'une somme correspondant à la valeur des matériaux comme de la main d'œuvre fournis par son ex-compagnon. La décision ici rapportée retient l'attention pour plusieurs raisons.

En premier lieu, la Cour rejette, conformément aux règles de la gestion d'affaire, la demande de Monsieur B... visant à bénéficier d'une partie de la plus-value prise par le bien. Seules les dépenses utiles et nécessaires doivent être remboursées. Le concubin ne peut prétendre, au même titre que l'époux, profiter de la plus-value. En effet, dans le cadre du mariage, lorsque le patrimoine propre d'un époux a participé à l'amélioration d'un bien appartenant en propre à son conjoint, l'époux contributeur peut prétendre, au jour de la liquidation, au remboursement des dépenses effectuées. Celle-ci sont alors évaluées en tenant compte de la plus-value prise par le bien (l'article 1479 du Code civil renvoie, s'agissant des créances entre époux, à l'article 1469 du même code qui prescrit, pour les récompenses, de tenir compte du profit subsistant et non du montant nominal de la dépense effectuée). La même règle a d'ailleurs été généralisée aux créances entre pacsés. Le concubin en revanche, doit se contenter du montant nominal des dépenses. Encore que cette dernière affirmation doit être nuancée. En effet, pour déterminer le montant de la somme due, la Cour s'est fondée sur le rapport d'expertise qui fait une évaluation actuelle du montant des matériaux et de la main d'œuvre fournis par l'ex-concubin. En d'autres termes, le concubin ne bénéficiera certes pas de la plus-value prise par le bien mais de celle prise par les matériaux... en contradiction avec les textes régissant la gestion d'affaire qui visent systématiquement le montant nominal des dépenses effectuées. On le constate, la Cour fait une application approximative du mécanisme de la gestion d'affaire. Sans doute cela s'explique-t-il par l'inadéquation du fondement retenu.

En second lieu, et cela découle des raisonnements précédents, on peut penser que le mécanisme de l'enrichissement sans cause aurait été plus approprié au cas particulier. Cet instrument aurait permis de dépasser les obstacles techniques relatifs à la méthode d'évaluation de la somme à restituer. Cela supposait néanmoins d'admettre l'absence de cause et par la même de refuser d'analyser la vie à deux comme justifiant l'enrichissement. Cette dernière affirmation peut troubler ; pourtant, à l'instar de ce que la Haute juridiction a déjà décidé par ailleurs (il a bien été admis que l'enrichissement d'une concubine adultère bénéficiant d'une donation était causé par le seul maintien de la relation sexuelle), il n'est pas extravagant de l'envisager. C'est au demeurant la solution que vient de retenir la première chambre civile de la Cour de cassation dans un arrêt en date du 24 septembre 2008.

## **1.2. OBLIGATIONS NON CONTRACTUELLES**

### **Loi du 5 juillet 1985 - faute de la victime**

Cour d'appel de Saint Denis, chambre civile, arrêt du 2 février 2007 (Arrêt n° 05/01608)

#### **Loi du 5 juillet 1985 : Quelle incidence pour la faute de la victime ?**

Le régime de la responsabilité en matière d'accidents de la circulation routière est depuis quelques temps sous les feux de l'actualité juridique. Au cœur du débat la question de l'incidence de la faute de la victime sur la mise en œuvre de ce mécanisme de responsabilité. La décision commentée permet de revenir sur les dernières (r)évolutions en la matière.

En l'espèce, un motocycliste est décédé à la suite d'un accident de la circulation routière impliquant une automobile. Les ayants droits de la victime agissent alors en responsabilité contre le conducteur automobile. Les magistrats de la Cour d'appel de Saint Denis approuvent les juges de première instance d'avoir rejeté cette demande au motif que « *l'accident trouvait son origine exclusive dans la conduite imprudente du motard caractérisée par la perte de contrôle de son*

*engin du à un défaut de maîtrise de celui-ci* ». Ainsi, de manière très classique, la Cour considère que la faute exclusive de la victime exonère le conducteur automobile de toute responsabilité. Cette solution se justifie au demeurant fort bien : lorsque la faute de la victime présente les caractères de la force majeure elle a automatiquement un effet exonératoire pour les différents protagonistes impliqués dans l'accident. A défaut de présenter de tels caractères, la faute de la victime n'engendre qu'une exonération partielle de l'auteur de l'accident. Toutefois, le régime juridique ainsi façonné aux contours bien dessinés pourrait bien être remis en cause.

Par un arrêt remarqué en date du 13 mars 2008 (D. 2008, p. 1582, note G. Viney) la première chambre civile de la Cour de cassation a estimé que : « *la faute de la victime, à condition de présenter les caractères de la force majeure, ne peut jamais emporter qu'exonération totale* ». Bien que rendue en matière contractuelle, cette décision semble poser un principe dont l'application aux régimes généraux et spéciaux de responsabilité civile ne fait guère de doute, d'aucuns évoquant à ce propos la réminiscence de la jurisprudence Desmares. Si cette décision devait être confirmée, ce serait la fin du principe selon lequel l'indemnité due à la victime fautive est évaluée à concurrence de sa contribution à la réalisation du dommage. La Haute juridiction ne fait plus dans la demi mesure, l'exonération est soit totale soit elle n'est pas. Mais ne fait-elle pas bon marché ce faisant, de la rigueur qui sied au droit dans son ensemble et à celui de la responsabilité en particulier ? A méditer...