



prépa
kappa

Corrigé de l'épreuve de droit des obligations

**Examen d'accès au CRFPA
Session 2025**

Par Julien Delayen

Avertissement :

Le présent document n'est pas un corrigé officiel, il n'engage que son auteur.

Il ne s'agit que d'une proposition de correction à partir du sujet officiel. Il est destiné aux candidats ayant déjà passé l'épreuve de droit des obligations et à ceux qui veulent s'y préparer. C'est la raison pour laquelle y sont intégrés certains éléments de méthode.

Cas n°1 (10 points)

Énoncé du sujet :

I. Arlette des Prés, parisienne depuis plus de 20 ans, rêve de changer de vie et de s'installer en Bretagne pour y créer une maison d'hôtes. Sur un site de ventes entre particuliers spécialisé dans la vente de biens en Bretagne, elle trouve une annonce ainsi rédigée : Vente propriété de charme en bord de mer. Zone touristique. Proche tous commerces. Idéal maison d'hôtes. Séduite par cette description, elle se rend sur place avec enthousiasme en septembre 2024. C'est le frère du propriétaire, Bernard Lavilette, qui lui fait visiter le bien. En effet, le propriétaire vit en Martinique et a chargé son frère, jeune retraité installé de longue date dans la région, de le représenter dans toutes les étapes de la vente de son bien. A la suite d'une négociation courte et efficace, la vente est conclue en décembre 2024.

D'importants travaux sont ensuite réalisés sous l'égide d'un architecte. En particulier, la maison est surélevée d'un étage pour pouvoir créer quatre chambres supplémentaires. Dans le même temps, Madame des Prés démissionne de son poste de directrice marketing pour se consacrer

entièrement à ce nouveau projet professionnel. Elle rend son appartement parisien et organise son déménagement en Bretagne. Le 1^{er} avril 2025, l'établissement ouvre enfin ses portes et c'est un succès : les clients affluent et ne tarissent pas d'éloges sur le lieu et son environnement. Mais trois mois plus tard, c'est la douche froide. Un festival de black metal s'installe sur le terrain jouxtant l'établissement. Madame des Prés découvre avec stupeur qu'il se tient annuellement dans la commune, depuis dix ans, du 14 juillet au 15 août, sur le même emplacement. Le bruit est assourdissant, de jour comme de nuit, et des véhicules vont et viennent en permanence, certains utilisant même le terrain de l'établissement comme parking. Les clients fuient en attribuant à l'établissement des avis très négatifs sur internet et plus aucune réservation n'est enregistrée dès que Madame des Prés mentionne la situation. Elle est finalement contrainte de fermer son établissement pendant toute la durée du festival, en pleine saison estivale, ce qui met en péril l'activité de sa maison d'hôtes. Madame des Prés est furieuse contre Bernard Lavilette, avec lequel s'étaient tenues toutes les négociations et à qui elle avait longuement expliqué son projet de maison d'hôtes. Selon elle, celui-ci était installé dans le village depuis 20 ans ne pouvait ignorer la présence de ce festival bien connu dans la région. Elle en veut également au vendeur, qui ne lui a rien dit non plus à propos du festival, même si elle n'a fait qu'échanger par téléphone avec lui quelques minutes avant la signature de la vente chez le notaire.

Madame des Prés vous consulte pour savoir si elle pourrait remettre en cause la vente.

Elle se demande cependant si elle ne ferait pas mieux de se contenter de demander une compensation financière au vendeur au vu des frais déjà engagés dans la rénovation et des changements qu'elle a initiés dans sa vie personnelle comme professionnelle.

Renseignez-la sur les différentes options envisageables pour accéder à ses demandes.

Proposition de correction du cas n°1 :

Par une vente conclue en décembre 2024, Madame des Prés acquiert une maison en Bretagne pour y installer une activité de chambre d'hôtes. L'acte est conclu avec le frère du propriétaire de la maison agissant en qualité de représentant. Madame des Prés engage d'importants travaux de rénovation dans la maison et quitte son emploi pour se consacrer pleinement à son activité de maison d'hôte. L'activité débute le 1^{er} avril 2025. Trois mois plus tard, un festival de *black metal* s'installe sur le terrain jouxtant l'établissement, ce qui fait fuir les clients qui venaient pourtant en nombre. L'exploitante apprend que cela fait dix ans que le festival se tient régulièrement sur le terrain. Le frère du vendeur, qui habite de très longue date dans le village, ne l'en a pas informé avant la vente. Le vendeur, contacté peu avant la conclusion du contrat, ne lui a rien révélé non plus. Madame des Prés a finalement été contrainte de fermer son établissement pendant toute la durée du festival, en pleine saison estivale, ce qui met en péril son activité.

Elle souhaite à présent remettre en cause la vente. Elle se demande malgré tout si elle ne devrait pas seulement demander une indemnisation des frais engagés dans les travaux et pour les changements opérés dans sa vie personnelle et professionnelle.

Madame des Prés pose donc juridiquement deux questions. La première consiste à rechercher un moyen d'anéantir rétroactivement le contrat de vente conclu afin d'obtenir la restitution de l'immeuble au vendeur tout en obtenant la restitution de l'argent versé **(A)**. La seconde consiste à se demander si, à défaut, elle pourrait obtenir la réparation des préjudices allégués **(B)**.

A. L'anéantissement du contrat de vente

Plusieurs voies permettent potentiellement d'anéantir rétroactivement le contrat et de provoquer ainsi des restitutions : la nullité, la caducité et la résolution. Au regard des faits, aucune difficulté ne relevant de la phase d'exécution du contrat, seule la nullité sera évoquée. Selon l'article 1178 du Code civil, un contrat annulé est censé n'avoir jamais existé. Madame des Prés pourrait ainsi récupérer le prix de vente et restituer l'immeuble.

L'annulation du contrat est encourue dès lors qu'il ne remplit pas les conditions requises pour sa validité. Ces conditions de validité sont énoncées à l'article 1128 du Code civil (consentement, capacité et contenu). Au regard des faits, et en l'absence manifeste de difficultés concernant tant la capacité que le contenu, c'est la question du consentement qui paraît être le fondement le plus adapté pour Madame des Prés. Ce dernier doit exister et présenter différentes qualités (il doit être libre et éclairé). À ce sujet, l'article 1130 du Code civil identifie trois vices du consentement : l'erreur, le dol et la violence. Ils sont tous trois sanctionnés par la nullité relative du contrat (article 1131 C. civ.). La violence ne sera pas abordée en l'absence manifeste de circonstances se rapportant à ce vice. On se demandera si Madame des Prés peut obtenir la nullité du contrat sur le fondement de l'erreur **(1)** ou du dol **(2)**.

1. La nullité pour erreur vice du consentement

On peut se demander, en premier lieu, si la vente conclue par Mme des Prés peut être annulée sur le fondement de l'erreur.

De la combinaison des articles 1130 et 1132 du Code civil, il ressort que pour être caractérisée l'erreur doit être fondée sur une fausse représentation de la réalité **(a)**, porter sur les qualités essentielles de la prestation due **(b)**, être déterminante du consentement **(c)** et être excusable **(d)**.

(a) Il s'agit d'abord de déterminer si Madame des Prés a commis une erreur.

• La notion d'erreur n'est pas définie par les textes ni par la jurisprudence. On s'accorde à renvoyer sur ce point au langage courant pour considérer que l'erreur consiste en une fausse

représentation de la réalité qui conduit à tenir pour vrai ce qui est faux ou pour faux ce qui est vrai. Autrement dit, il faut caractériser une discordance entre la croyance de l'errans (l'auteur de l'erreur) et la réalité, étant entendu que cette discordance peut consister en un simple doute. Elle doit surtout exister au jour de la formation du contrat même si, conformément à la jurisprudence antérieure à la réforme, mais qui devrait, selon toute vraisemblance, être maintenue après celle-ci, cette discordance peut être démontrée par des faits postérieurs à la vente (Civ. 1^{re}, 13 déc. 1983, jurisprudence dite « Poussin 2 »). Conformément à l'art. 1132 C. civ., enfin, l'erreur peut être de droit ou de fait.

- En l'espèce, Madame des Prés ignorait probablement deux choses. En premier lieu, elle ignorait tout de l'existence du festival de musique, de son ampleur et des conséquences sur la tranquillité des lieux. Cette fausse représentation de la réalité existait bien au jour de la conclusion du contrat. En effet, bien qu'elle ait appris l'existence du festival de musique postérieurement à la vente, ce dernier se tient chaque année depuis 10 ans. Par ailleurs, elle ne pouvait connaître l'ampleur des désagréments que cela causerait en termes de nuisances notamment sonores. En second lieu, elle était convaincue que cette maison présentait toutes les qualités pour y développer une activité de maison d'hôte. L'erreur est encore une fois révélée après la vente, mais existait déjà dès la conclusion du contrat. Elle fut en effet attirée par l'annonce qui vantait les qualités potentielles de la maison pour réaliser cette activité (« *Idéal maison d'hôtes* ») et avait « *longuement expliqué son projet de maison d'hôtes* » au frère du vendeur. Elle ignorait que l'existence et l'ampleur du festival de musique auraient nécessairement des conséquences sur son activité.

Dans les deux cas, toutefois, on peut s'interroger sur le fait de savoir s'il y a une véritable erreur. En effet, les nuisances ne se produisent qu'un mois et demi dans l'année. Certes, les conséquences sont néfastes pour Mme des Prés pendant cette période, mais suffisent-elles à remettre totalement en cause le fait que la maison soit, le reste du temps, dans un environnement calme et qu'elle puisse faire l'objet d'une exploitation économique sous la forme de maison d'hôtes? Il reste que l'importance des nuisances est telle et que les répercussions sur son activité sont si importantes qu'elles nuisent aux appréciations globales de la maison. Aussi, il se pourrait que les juges considèrent que Mme des Prés a consenti à contracter sur le fondement d'une fausse représentation de la réalité.

- En conclusion, et sous réserve de l'appréciation souveraine des juges du fond, Madame des Prés s'est très certainement engagée sur le fondement d'une erreur tenant, d'une part, aux qualités de la maison et, d'autre part, à la possibilité de mener à bien son activité économique de maison d'hôte.

(b) Il faut encore que l'erreur ait porté sur une qualité essentielle de la prestation.

Quant à l'objet de l'erreur, l'article 1132 du Code civil énonce que l'erreur de droit ou de fait est une cause de nullité du contrat lorsqu'elle porte sur les qualités essentielles de la prestation due ou sur celles du cocontractant. S'agissant de l'erreur sur les qualités essentielles de la prestation, l'article 1133 du Code civil précise que ce « *sont celles qui ont été expressément ou*

tacitement convenues et en considération desquelles les parties ont contracté ». Il faut donc d'abord que la qualité soit entrée dans le champ contractuel (i) et qu'elle ait déterminé, ensuite, le consentement de la personne (ii).

(i) Le texte précise que la qualité peut être expressément ou tacitement convenue. C'est la reprise de la jurisprudence antérieure à la réforme qui se fondait sur le caractère commun de l'erreur ou sur le fait qu'elle soit entrée dans le champ contractuel. Cette condition peut être remplie par l'insertion d'une clause dans le contrat ou, à défaut, par le fait que l'errans ait informé le partenaire de l'importance que représentait cette qualité pour son consentement.

- En l'espèce, aucune clause ne semble figurer dans le contrat s'agissant de l'importance représentée pour Mme des Prés de la qualité de calme de la maison ni même sur le fait qu'elle entendait y réaliser une activité de maison d'hôte. Cependant, l'annonce comportait une indication sur le caractère idéal de cette maison pour la réalisation d'une telle activité ce qui semble englober et le calme et la faisabilité économique de cette activité. Par ailleurs, elle en avait expressément et longuement informé M. Lavilette qui a mené les négociations pour le compte de son frère.

- En conclusion, les deux qualités sur lesquelles Madame des Prés s'est trompée, semblent bien être entrées dans le champ contractuel.

(ii) Le texte précise que les qualités doivent avoir déterminé le consentement de l'errans. La jurisprudence retient de longue date une conception subjective de ces qualités au travers des qualités dites substantielles. Elles peuvent représenter tant les qualités physiques de la chose que l'aptitude de celle-ci à remplir l'usage auquel on la destine. En revanche, l'article 1135 précise que *« l'erreur sur un simple motif, étranger aux qualités essentielles de la prestation due ou du cocontractant, n'est pas une cause de nullité, à moins que les parties n'en aient fait expressément un élément déterminant de leur consentement »*. De même, l'erreur sur la rentabilité est en principe considérée comme une erreur sur la valeur insusceptible d'entraîner l'annulation du contrat (art. 1136 C. civ.), sauf lorsque cette rentabilité a intégré le champ contractuel et est, dès lors, devenue une condition essentielle. Il en est toutefois autrement pour le contrat de franchise, pour lequel l'erreur sur la rentabilité est sanctionnée (Cass. com., 4 oct. 2011, n° 10-20.956 ; Cass. com., 12 juin 2012, n° 11-19.047 ; Cass. com., 10 juin 2020, n° 18-21.536). Quant au caractère indifférent de l'erreur sur les motifs, il en irait autrement si le motif était érigé en condition du contrat par une stipulation expresse (art. 1135 ; Cass. Com. 11 avr. 2012, n° 11-15.429). Il reste que, récemment, la Cour de cassation a reconnu que *« les parties peuvent convenir, expressément ou tacitement, que le fait que le bien, objet d'une vente, remplisse les conditions d'éligibilité à un dispositif de défiscalisation constitue une qualité substantielle de ce bien »* (Cass. com. 22 juin 2022, n° 20-11.846). Ce serait la reconnaissance d'une erreur sur les motifs entrée tacitement dans le champ contractuel. Le maintien de cette jurisprudence dans le contexte post-réforme est toutefois discuté dès lors qu'elle entrerait en contradiction avec l'article 1135 C. civ. qui n'envisage que l'hypothèse de la clause expresse.

- En l'espèce, on peut d'abord s'interroger sur le caractère déterminant de l'erreur de Mme des Prés en ce qui concerne les nuisances subies pendant le festival. Il ne fait pas de doute que, s'agissant notamment d'une habitation, les qualités essentielles ne renvoient pas seulement aux qualités intrinsèques du bien, mais également à l'environnement proche de ce dernier. Cette qualité semble bien être essentielle.

On peut ensuite se demander si le fait que Mme des Prés ne puisse mener à bien son activité économique constitue une erreur sur les qualités essentielles. Elle semble bien constituer une qualité étrangère aux qualités essentielles de la chose dès lors qu'elle concerne la raison pour laquelle Mme des Prés a contracté : soit la réalisation et la pérennité d'une activité de maison d'hôtes. Il s'agit donc bien là d'une erreur sur le motif (réaliser cette activité) et d'une erreur sur la rentabilité (la pérennité de l'activité). Dans les deux cas, il ne peut s'agir d'une erreur sur une qualité essentielle que dès lors qu'elle a fait l'objet d'une clause expresse. En effet, le simple fait d'avoir longuement exposé le projet au représentant du vendeur ne permet pas de considérer qu'il est entré expressément dans le champ contractuel. Le fait que la maison était idéale pour exploiter une telle activité soit indiqué dans l'annonce de vente porte plus à discussion. Cependant, à suivre la lettre du texte de l'article 1135 C. civ., et en considérant que la jurisprudence de 2022 précitée ne représente pas le droit positif, cela ne devrait pas suffire à considérer que les parties aient fait expressément de cette qualité un élément déterminant de leur consentement.

- En conclusion, il est peu probable que l'erreur sur le fait d'exploiter une activité de maison d'hôte puisse être considérée comme étant une erreur sur les qualités essentielles. En revanche, en ce qui concerne la quiétude des lieux, elle pourrait l'être à la condition que les juges considèrent, comme nous l'avons rappelé, qu'il y a bien une erreur.

(c) Si tant est que les juges retiennent l'existence d'une erreur qui porterait sur une qualité essentielle, il faut encore s'assurer que l'erreur commise est bien excusable.

- L'article 1132, reprenant la jurisprudence antérieure (Cass. 1^{re} civ., 9 avr. 2015, n° 13-24.772) impose que l'erreur ne soit pas inexcusable. L'erreur est excusable lorsqu'elle est commise par un cocontractant qui n'avait pas les moyens de la dissiper, par exemple en se renseignant ou en faisant preuve d'un minimum de curiosité. L'appréciation des juges est concrète et dépend des circonstances de l'espèce. En particulier, la profession exercée par l'errans est prise en compte même s'il ne s'agit pas là de l'unique critère.

- En l'espèce, il est indiqué que le festival qui nuit à l'exploitation des chambres d'hôtes se tient annuellement dans la commune, depuis dix ans, du 14 juillet au 15 août, sur le même emplacement. Il était donc possible pour Mme des Prés d'en avoir connaissance. Toutefois, madame des Prés n'habite pas en Bretagne et son déménagement n'a eu lieu qu'après la conclusion de la vente litigieuse. Par ailleurs, elle est directrice marketing de profession, ce qui ne lui confère aucune compétence particulière pour l'acquisition d'un bien immobilier destiné à l'exploitation de chambres d'hôtes.

- En définitive, on peut certainement considérer que l'erreur commise par madame des Prés est excusable.

(d) Il faut enfin que l'erreur ait été déterminante du consentement.

- L'article 1130 du Code civil énonce que l'erreur, le dol et la violence vicie le consentement lorsqu'ils sont de telle nature que, sans eux, l'une des parties n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions substantiellement différentes. Le texte précise en son alinéa 2 que le caractère déterminant s'apprécie eu égard aux personnes et aux circonstances dans lesquelles le consentement a été donné.

- En l'espèce, comme nous l'avons déjà souligné, les nuisances sonores n'ont lieu qu'une partie de l'année de sorte que l'on peut s'interroger sur le caractère véritablement déterminant de l'erreur commise. Il reste que l'on peut raisonnablement penser que si Mme des Prés avait connu l'existence de ce festival elle n'aurait pas acquis ce bien ou, à tout le moins, elle en aurait sans doute discuté le prix pour tenir compte de la gêne occasionnée par le festival.

- En conclusion, et encore une fois, sous réserve de l'appréciation des juges, le caractère déterminant de l'erreur paraît donc rempli.

En définitive, l'erreur sur la rentabilité ou sur le motif tenant à l'exploitation d'une maison d'hôtes ne pourra pas être sanctionnée. S'agissant de l'erreur sur la quiétude du lieu, il n'est pas certain que toutes les conditions de l'erreur soient réunies et que Mme des Prés puisse obtenir sur ce fondement l'annulation de la vente. Tout dépendra de l'appréciation des juges quant à la portée réelle des nuisances sur cette qualité et du caractère excusable de l'erreur alors caractérisée.

Cette incertitude invite à aller rechercher un fondement plus certain quant à sa mise en œuvre et à se demander si Mme des Prés ne pourrait pas se prévaloir d'un dol.

2. L'anéantissement de la vente sur le fondement du dol

Il s'agit désormais de se demander si la vente conclue par madame des Prés peut être annulée sur le fondement du dol.

Le dol est défini à l'article 1137 C. civ. et nécessite la réunion de cinq séries de conditions. Doivent ainsi réunies un élément matériel (a), un élément intentionnel (b), un élément tenant à l'origine du dol (c) et l'ensemble doit avoir provoqué chez le partenaire une erreur (d) déterminante de son consentement (e).

(a) En ce qui concerne l'élément matériel, l'article 1137 du Code civil prévoit que le dol peut consister en « *des manœuvres ou des mensonges* ». Il peut aussi consister en « *la dissimulation (...) par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour*

l'autre partie ». À ce titre, il faut donc démontrer que le contractant détenait une information, qu'il savait déterminante et qu'il l'a tue.

- En l'espèce, le vendeur et son frère n'ont pas informé Mme des Prés de l'existence de ce festival de musique. Étant donnée l'ancienneté et la récurrence du festival, ils ne pouvaient ignorer cette information. Ils ne pouvaient également ignorer l'importance que revêtait cette information pour Mme des Prés. Cette dernière avait en effet longuement expliqué son projet de maison d'hôtes à Bernard Lavilette, le frère du vendeur. On pourrait également penser que le vendeur avait pris connaissance de l'importance de cette information au cours de l'entretien téléphonique réalisé avec Mme des Prés peu avant la vente. Dans les deux cas, ils se sont tus et n'ont pas révélé l'information à Mme des Prés.

- En conclusion, Mme des Prés peut très probablement reprocher tant au vendeur qu'à son frère d'avoir dissimulé une information qu'ils savaient déterminante.

(b) En ce qui concerne l'élément intentionnel, la caractérisation du dol implique toujours de démontrer l'intention de l'auteur de la manœuvre ou du mensonge. Il en va de même pour la réticence qui, pour être dolosive, doit être intentionnelle. Cette solution exposée par l'article 1137 al. 2 C. civ. n'est que la confirmation de la jurisprudence antérieure (Cass. 1^{re} civ., 15 janv. 1971, n° 69-12.180). La preuve de l'intention dolosive doit en principe être rapportée par la victime. Cependant, elle est souvent très largement présumée par les juges. Concernant précisément la réticence dolosive, les juges déduisent généralement la preuve de l'intention dolosive du fait que celui qui s'est tu connaissait l'information, d'une part, et qu'il connaissait, d'autre part, l'importance de celle-ci pour son partenaire (Com., 9 janv. 2019, n° 17-28.725 ; Civ. 3e, 21 mars 2019, n° 17-21.96).

- En l'espèce, nous avons déjà démontré que le vendeur et son frère détenaient certainement une information qu'ils savaient déterminante pour Mme des Prés.

- En conclusion, les juges devraient déduire de ces éléments que la preuve de l'intention dolosive est rapportée.

(c) Quant à son origine, le dol doit en principe émaner du cocontractant (C. civ., art. 1137, al. 1^{er}), mais il est également constitué s'il est le fait du représentant, du gérant d'affaires, du préposé ou du porte-fort du cocontractant (C. civ., art. 1138, al. 1^{er}. Cass. com., 7 oct. 2014, n° 13-19.758. Cass. com., 14 juin 2005, n° 03-12.339). Il peut l'être également s'il émane d'un tiers de connivence.

- En l'espèce, Bernard Lavilette est le mandataire du vendeur, il en est donc le représentant. Or, ce dernier a sciemment tu des informations déterminantes du consentement de Mme des Prés. Quant au vendeur, si tant est que l'on considère qu'il connaissait l'information et son importance déterminante, il devrait pouvoir être reconnu comme étant l'auteur également d'un dol.

- En conclusion, que la réticence dolosive émane du vendeur ou de son représentant, Mme des Prés devrait pouvoir s'en prévaloir.

(d) Le dol doit encore avoir provoqué une erreur chez le partenaire. L'erreur s'entend comme une fausse représentation de la réalité. Au titre du dol, toutes les erreurs peuvent être sanctionnées. En effet, selon l'article 1139 C. civ., « *l'erreur qui résulte d'un dol est toujours excusable* », elle est également « *une cause de nullité alors même qu'elle porterait sur la valeur de la prestation ou sur un simple motif du contrat* ». Toutefois, lorsque le dol prend les traits d'une réticence dolosive, « *le fait pour une partie de ne pas révéler à son cocontractant son estimation de la valeur de la prestation* » n'est pas sanctionné (art. 1137 al. 3 C. civ.).

- En l'espèce, il a déjà été démontré que Mme des Prés avait commis une erreur en pensant acheter une maison qui lui permettrait d'exploiter une activité de maison d'hôte. Il a déjà été démontré que cette situation pouvait déboucher sur différentes erreurs : sur la quiétude des lieux, sur la rentabilité de l'opération et sur le motif de l'acquisition. L'erreur sur la valeur n'est pas plus sanctionnée en cas de réticence dolosive qu'elle ne l'est sur le terrain de l'erreur. Malgré tout, le fait que l'erreur de Mme des Prés porte sur un motif ou soit inexcusable sera ici sans conséquences.

- En conclusion, le comportement de Bernard Lavilette et certainement du vendeur a bien été à l'origine d'une erreur chez Mme des Prés et pourra être sanctionnée au titre du dol.

(e) Comme tous les vices du consentement, le dol doit enfin avoir été déterminant du consentement du cocontractant (C. civ., art. 1130. Cass. soc., 5 oct. 1994, n° 93-43.615). Autrement dit, l'erreur provoquée par le dol doit avoir déterminé le consentement du partenaire. Il faut démontrer que ce dernier n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions substantiellement différentes.

- En l'espèce, il a déjà été démontré qu'en l'absence de l'erreur, Mme des Prés n'aurait pas contracté ou aurait modifié les conditions de son engagement.

- En conclusion, l'erreur provoquée a été déterminante du consentement de Mme des Prés.

En conclusion générale sur ce point, Mme des Prés devrait pouvoir obtenir la nullité du contrat de vente en se fondant sur la réticence dolosive du représentant du vendeur.

Madame des Prés se demande cependant si elle ne ferait pas mieux de se contenter de demander une compensation financière au vu des frais déjà engagés dans la rénovation de la maison. Elle souhaite donc engager la responsabilité civile du vendeur et, le cas échéant, de son représentant.

Remarque de méthode :

Plusieurs remarques peuvent être faites.

En premier lieu, vous apprécierez la différence de longueur de traitement entre l'erreur vice du consentement et le dol. Rien de plus normal, l'erreur est très encadrée et nécessite une démarche particulièrement longue.

En second lieu, le fondement de l'erreur était très probablement et très évidemment voué à l'échec dès le début. Le dol, en première lecture, paraît finalement le seul fondement opportun. Cependant, et c'est un classique du droit des obligations, on sera très souvent amené à développer ces deux fondements successivement.

En troisième lieu, la démarche sur l'erreur est volontairement mesurée est prudente. Beaucoup de questions se posent quant à l'application des conditions de l'erreur au cas d'espèce présenté. Cela est tout à fait normal et peut tout à fait conduire à ce que vous ayez conclu à l'inverse de ce qui est présenté ici. Quoi qu'il en soit, cela ne devra pas vous empêcher de développer le dol. Plus généralement, cela ne doit pas vous dérouter. En droit des obligations, l'essentiel n'est pas la solution, mais la démarche intellectuelle suivie. Il y aura nombre de solutions incertaines et nombre de doutes dans l'application qu'il faudra assumer.

B. La responsabilité civile délictuelle

Mme des Prés souhaite engager la responsabilité civile du vendeur et de son représentant. Pour ce faire, deux voies s'offrent à elle. Elle peut tenter d'engager leur responsabilité en raison du dol commis (1) ou en raison de la violation d'une obligation précontractuelle d'information (2).

1. Responsabilité pour dol

Madame des Prés peut-elle engager la responsabilité du vendeur et, le cas échéant, de son représentant sur le fondement du dol ?

- Le dol a une double nature : il est à la fois un vice du consentement et un délit civil. La victime peut donc solliciter l'anéantissement du contrat et le versement de dommages et intérêts ou se contenter d'exiger le versement de dommages et intérêts, sans solliciter l'anéantissement de l'acte (Cass. com., 15 janv. 2002, n° 99-18.774). La victime d'un dol devra fonder son action sur l'article 1240 C. civ. pour obtenir réparation du préjudice subi (Cass. 1^{re} civ., 4 févr. 1975, n° 72-13.217. Cass, mixte, 29 oct. 2021, n° 19-18.470). Pour cela, elle doit établir l'existence d'une faute (a), d'un préjudice (b) et d'un lien de causalité (c).

- **(a) La faute** n'est pas définie par l'article 1240 C. civ. On la présente généralement comme constituant un manquement à une obligation préexistante généralement d'origine textuelle ou à une norme générale de comportement, il s'agit alors de comparer le comportement de celui qui a agi à celui d'un standard, le comportement qu'aurait adopté une personne raisonnable

placée dans la même situation. La jurisprudence a par ailleurs apporté des précisions concernant l'imputation d'une faute délictuelle dans le contexte d'un dol commis par le représentant du cocontractant. Il ne fait ainsi aucun doute que les manœuvres dolosives du représentant du vendeur, qui n'est pas un tiers au contrat, engagent la responsabilité de celui-ci (Civ. 3e, 5 juill. 2018, n° 17-20.121). Concernant l'imputation de la faute du représentant au représenté, la jurisprudence a récemment décidé, s'agissant du mandat (contrat spécial de représentation), que « *si le mandant est, en vertu de l'article 1998 du Code civil, contractuellement responsable des dommages subis du fait de l'inexécution des engagements contractés par son mandataire dans les limites du mandat conféré, les manœuvres dolosives du mandataire, dans l'exercice de son mandat, n'engagent la responsabilité du mandant que s'il a personnellement commis une faute, qu'il incombe à la victime d'établir* » (Cass. ch. mixte, 21 oct. 2021, n° 19-18470).

- En l'espèce, il a été démontré que Bernard Lavilette a de manière certaine commis une réticence dolosive. Le fait qu'il ne soit pas le cocontractant direct de Mme des Prés ne devrait avoir aucune incidence sur l'appréciation de la faute. En effet, comme nous l'avons démontré, le dol peut être reconnu y compris lorsqu'il émane du représentant du cocontractant (art. 1138 C. civ.). Or, Bernard Lavilette agit bien comme le représentant de son frère, le cocontractant. Ce comportement est donc bien contraire à une obligation textuelle, celle imposée par l'article 1137 C. civ.

Quant au frère de Bernard Lavilette, la caractérisation de la faute dolosive de son représentant ne suffit pas à lui imputer un fait générateur de responsabilité. La jurisprudence impose désormais de démontrer sa faute personnelle. Or, comme nous l'avons également vu, la caractérisation de la réticence dolosive du vendeur est plus incertaine.

- En conclusion, Mme des Prés peut reprocher une faute délictuelle à Bernard Lavilette. Quant à son frère, cela dépendra de ce que les juges retiennent ou non une réticence dolosive de ce dernier dans les conditions que nous avons évoquées précédemment.

- **(b) Le préjudice** consiste en la lésion d'un intérêt légitime juridiquement protégé. Il peut être matériel, moral ou corporel. Pour être réparable, il doit également être personnel (il est une suite directe et personnelle du fait dommageable), certain (il n'y a aucun doute sur son existence, mais cela n'empêche pas la victime de prétendre à la réparation de la seule perte de chance d'obtenir une éventualité favorable) et légitime (il ne doit pas correspondre à un gain illicite). La responsabilité civile délictuelle ouvre enfin droit à la réparation intégrale du préjudice. Autrement dit, les dommages-intérêts alloués à une victime doivent réparer le préjudice subi, sans qu'il en résulte pour elle ni perte ni profit (Cass. 3^e civ., 8 juill. 2009, n° 08-10.869). Toutefois, s'agissant du dol, la jurisprudence considère désormais que lorsque « *la victime fait le choix de ne pas demander l'annulation du contrat, son préjudice réparable correspond uniquement à la perte d'une chance d'avoir pu contracter à des conditions plus avantageuses* » (Com. 10 juill. 2012, n° 1121.954 ; Com. 18 déc. 2019, n° 17-22.544).

- En l'espèce, Mme des Prés indique qu'elle pourrait choisir de conserver le bien tout en sollicitant des dommages et intérêts. Dans ce cas, elle ne pourra obtenir que la réparation de la perte d'une chance d'avoir pu acquérir la maison à des conditions plus avantageuses. Elle ne pourra donc obtenir la réparation de ses autres préjudices, consistant notamment en la perte de chance de ne pas avoir acquis une autre maison, ou de ne pas avoir démissionné, de ne pas avoir déménagé, de ne pas avoir réalisé les travaux. Le préjudice de Mme des Prés devrait donc se limiter à une fraction du prix de vente déduite par les juges d'une comparaison entre le prix de vente payé et le prix auquel la maison se serait vendue si elle avait eu connaissance de la tenue du festival en juillet.

- En conclusion, le préjudice réparable dont Mme des Prés peut se prévaloir devrait être réduit.

- **(c) Le lien de causalité** implique qu'il soit démontré que le préjudice est bien la résultante du fait générateur de responsabilité. Si ce lien de causalité doit être certain, la définition du lien de causalité pose plus de questions. Deux théories cohabitent en effet en jurisprudence : la théorie de l'équivalence des conditions pour laquelle tout évènement nécessaire à la survenance du dommage est une cause de celui-ci, et la théorie de la causalité adéquate qui opère une sélection de ces évènements pour ne considérer comme une cause du dommage que ceux qui peuvent plus probablement expliquer, en l'état des connaissances, la survenance du dommage. Entre les deux, les juges n'ont jamais opté ni pour l'une pour l'autre. Il semblerait malgré tout qu'en matière de responsabilité pour faute, la causalité adéquate soit généralement retenue.

- En l'espèce, quelle que soit la théorie de la causalité retenue, il ne semble guère faire de doute que le comportement dolosif de Bernard Lavilette et éventuellement de son frère est à l'origine du dommage subi par Mme des Prés.

- En conclusion, le lien de causalité devrait pouvoir être établi.

En définitive, le juge pourrait condamner monsieur Lavilette à verser à madame des Prés une somme correspondant à l'écart entre le prix de la maison effectivement payé et celui qu'aurait versé madame des Prés si elle avait connu l'existence du festival au moment de conclure l'acte.

Étant donné la faiblesse du préjudice réparable, il faut maintenant rechercher si Mme des Prés ne pourrait pas obtenir une indemnisation plus large des préjudices dont elle se prévaut.

Remarque de méthode :

Plusieurs remarques peuvent être faites.

En premier lieu, il faut bien distinguer les deux sanctions possibles du dol : la nullité et la responsabilité. Vous gagnerez en efficacité et en clarté à opérer ainsi une distinction entre la demande en nullité et la demande en responsabilité. Cela est beaucoup plus long, mais beaucoup plus conforme aux attentes du CRFPA.

En second lieu, vous devez maîtriser le dernier état de la jurisprudence en la matière. Le cas pratique est assez transparent dès lors, et à la condition, de bien connaître la décision Cass. ch. mixte, 21 oct. 2021, n° 19-18470.

2. La responsabilité pour manquement à l'obligation précontractuelle d'information

Madame des Prés peut-elle engager la responsabilité du vendeur et, le cas échéant, de son représentant sur le fondement d'un défaut d'information précontractuel ?

Comme nous l'avons déjà rappelé, l'article 1240 C. civ., permet d'engager la responsabilité extracontractuelle de l'auteur d'un comportement dès lors que sont rapportés la preuve d'une faute **(c)**, d'un dommage **(a)** et d'un lien de causalité **(b)**.

- **(a) S'agissant du préjudice**, comme nous l'avons rappelé, il peut être matériel, moral ou corporel. Il doit être certain, direct ou personnel et légitime. En toute hypothèse, la responsabilité civile délictuelle permet d'obtenir la réparation du préjudice intégral. Toutefois, s'agissant du manquement à l'obligation précontractuelle d'information, le préjudice réparable est constitué par la perte de chance de ne pas contracter ou de contracter à des conditions plus avantageuses (Com., 15 mars 2017, n° 15-16.406).

- En l'espèce, si tant est que le manquement à l'obligation précontractuelle soit démontré, Mme des Prés ne devrait obtenir que la réparation de la perte de chance de ne pas contracter ou de contracter à des conditions plus favorables. S'agissant de ce dernier préjudice, nous l'avons déjà démontré précédemment, il devrait être assez réduit. Quant à la perte de chance de ne pas contracter, les juges pourraient adopter une démarche permettant d'obtenir des dommages et intérêts supérieurs. Mme des Prés pourrait peut-être ainsi obtenir l'indemnisation de la perte de chance de ne pas avoir acquis une autre maison, ou de ne pas avoir démissionné, de ne pas avoir déménagé, de ne pas avoir réalisé les travaux.

- En conclusion, et sous réserve de l'appréciation des juges du fond, ce fondement pourrait ouvrir à Mme des Prés droit à une indemnisation plus élevée.

- **(b) Quant au lien de causalité**, comme nous l'avons également rappelé, la jurisprudence n'a jamais opté pour l'une ou l'autre des théories de la causalité. En matière de manquement à l'obligation précontractuelle d'information, toutefois, c'est la théorie de l'équivalence des conditions qui devrait être retenue.

- En l'espèce, il ne fait guère de doute que Mme des Prés n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes si elle avait eu l'information. Il semble donc bien y avoir un lien entre le manquement et le préjudice subi.

- En conclusion, la condition du lien de causalité devrait être remplie.

• **(c) Quant à la faute**, comme nous l'avons déjà précisé, elle suppose d'établir le manquement à un devoir préexistant. À ce sujet, l'article 1112-1 alinéa 1^{er} C. civ. énonce que celle des parties **(i)** qui connaît une information **(ii)** dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre **(iii)** doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant **(iv)**.

(i) Le texte vise d'abord l'autre partie. À ce titre, il impose donc que le manquement soit imputable au cocontractant. Dans le contexte de la représentation, l'application de cette condition du texte pose deux questions. D'une part, le manquement du représentant peut-il engager sa responsabilité personnelle alors qu'une fois le contrat conclu, seul le représenté sera juridiquement partie au contrat, à tout le moins lorsque la représentation sera parfaite ? En effet, selon l'article 1154 C. civ., « *lorsque le représentant agit dans la limite de ses pouvoirs au nom et pour le compte du représenté, celui-ci est seul tenu de l'engagement ainsi contracté* ». D'autre part, et en l'absence de précision jurisprudentielle, on peut se demander si la solution exposée précédemment au sujet du dol du représentant (Cass. ch. mixte, 21 oct. 2021, n° 19-18470) pourrait être transposée en matière d'obligation d'information. La solution ne vise en effet que le cas du dol et sa généralisation à l'ensemble des manquements du représentant pose question. Autrement dit, on peut se demander si le manquement à l'obligation d'information du représentant peut être imputé au représenté et dans quelle mesure la responsabilité personnelle du représentant peut être engagée. Pour ces deux questions, on pourrait être amené, comme le fait la Cour de cassation en 2021 à raisonner par analogie avec le droit du mandat. On peut ainsi très certainement considérer, d'une part, que le représentant « *est personnellement responsable envers les tiers des délits et quasi-délits qu'il peut commettre à leur préjudice dans l'accomplissement de sa mission* » (Civ. 3^e, 6 janv. 1999, Bull. civ. III, n° 3). Or, à ce titre, la Cour a pu reconnaître que le mandataire d'une société de courtage est personnellement tenu envers ses clients d'un devoir d'information (Cass. 2 eciv., 7 juill. 2011, Bull. II, n° 155) De même, et d'autre part, les fautes du mandataire devraient obliger le mandant envers le tiers contractant (Civ. 1^{re}, 8 juill. 1986, Bull. civ. I, n° 195).

• En l'espèce, Bernard Lavilette n'a pas informé Mme des Prés de l'existence du festival de musique. Il devrait pouvoir lui être reproché, à titre personnel, en tant qu'il intervenait comme représentant, et dans la mesure où il serait démontré, un manquement au titre de l'article 1112-1 C. civ. Quant à l'imputabilité de ce manquement au vendeur qu'il représentait, l'état du droit positif est incertain. Les juges seront donc confrontés à une alternative. Ils pourraient, d'une part, être tenté d'étendre la solution retenue en matière de dol au cas du manquement à l'obligation précontractuelle par le représentant. Dans ce cas, la faute de Bernard Lavilette ne suffirait pas à engager la responsabilité du vendeur représenté. Ils pourraient aussi, et d'autre part, être tenté de circonscrire cette évolution jurisprudentielle au seul cas du dol et ne pas l'étendre à l'obligation précontractuelle d'information. Dans ce cas, en application des

solutions classiques en matière de mandat, le vendeur pourrait se voir imputée la faute du représentant, Bernard Lavilette. Il reste que le rappel des faits indique que Mme des Prés a eu une conversation téléphonique avec le vendeur peu avant la conclusion du contrat et que ce dernier ne l'a pas personnellement informée de l'existence du festival. On pourrait y voir un manquement personnel et direct de la part du vendeur, véritable partie au contrat.

- En conclusion, la condition relative à l'origine du manquement à l'obligation précontractuelle d'information semble remplie tant à l'égard du représentant, Bernard Lavilette, que du représenté, le vendeur. Le fait que le manquement du représentant soit imputable à la au vendeur représenté est beaucoup plus incertain.

(ii) L'autre partie doit ensuite détenir une information. Les textes ne précisent pas de quelle manière la preuve de la détention de cette information peut être rapportée. Il semble qu'ils condamnent le fait de présumer que le partenaire connaît ou aurait dû connaître l'information notamment en raison de sa qualité de professionnel. Il reste que, s'agissant d'un fait juridique, la preuve sera administrée par tous moyens (art. 1358 C. civ.) et que les juges pourront très certainement se fonder sur un faisceau d'indices grave, précis et concordants (art. 1382 C. civ.).

- En l'espèce, il est peu vraisemblable que le représentant qui a conclu la vente ait pu ignorer l'existence du festival d'été alors même qu'il réside depuis 20 ans dans le village qui l'accueille. En revanche, il est moins certain que le vendeur, qui réside en Martinique, connaisse ce festival. Cependant, étant donné la récurrence du festival et le fait qu'il se tienne depuis plus de 10 ans dans ce village, les juges pourraient être amenés à considérer que le vendeur ne pouvait que connaître cette information.

- En conclusion, et sous réserve de l'appréciation souveraine des juges du fond, la preuve de la détention de l'information par le partenaire semble pouvoir être rapportée.

- **(iii) L'information détenue doit encore être déterminante pour le consentement de l'autre partenaire.** L'alinéa 3 de l'article 1112-1 C. civ. précise qu'ont « *une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties* ». L'aliéna 2, quant à lui, précise que « *ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation* ». Autrement dit, l'information sur le prix ne peut jamais être considérée comme déterminante en application de ce texte. Enfin, la Cour de cassation a très récemment apporté une précision importante sur l'application de ce texte. Elle juge en effet désormais qu'il résulte de l'article 1112-1 du Code civil que le devoir d'information précontractuelle ne porte que sur les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties et dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre partie (Com., 14 mai 2025, n° 23-17.948). Autrement dit, elle impose désormais deux séries de conditions pour l'application de ce texte. L'information doit avoir un lien direct et nécessaire avec le contenu ou la qualité des parties, d'une part, et, d'autre part, il doit être démontré que ces informations ont déterminé le consentement du créancier de l'obligation d'information. On peut très certainement en déduire que, à la manière des vices du

consentement, désormais, l'obligation précontractuelle d'information ne sera sanctionnée que dès lors qu'il est prouvé que la victime de l'inexécution n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions substantiellement différentes (par analogie avec l'article 1130 C. civ.) et que ce caractère « *s'apprécie eu égard aux personnes et aux circonstances dans lesquelles le consentement a été donné* » (même analogie).

- En l'espèce, il a déjà été démontré que Mme des Prés n'aurait très certainement pas contracté ou aurait contracté à des conditions bien différentes si elle avait su qu'un festival de musique existait à deux pas de la maison achetée. Il reste qu'on peut s'interroger sur le fait de savoir si l'information qui n'a pas été transmise avait bien un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat. Il a en effet déjà été discuté précédemment du fait de savoir si cette qualité constituait une qualité essentielle de la prestation ou un simple motif, naturellement extérieur aux qualités de la prestation. S'il s'agit d'un simple motif, ce dernier, comme nous l'avons rappelé, ne peut être considéré comme étant expressément entré dans le champ contractuel conformément à l'article 1133 C. civ.

- En conclusion, cette condition pose question. Il est peu probable que les juges considèrent que l'information tue ait un lien direct et nécessaire avec la prestation.

- **(iv) Il faut enfin démontrer que le créancier de l'obligation d'information ignorait l'information et que cette ignorance était légitime ou qu'il pouvait légitimement faire confiance à son partenaire.**

- En l'espèce, Mme des Prés ignorait l'existence de ce festival puisqu'elle en a découvert l'existence à l'été 2025 alors que la vente a été conclue en décembre 2024. Cependant, le festival se tient annuellement dans la commune, depuis dix ans, du 14 juillet au 15 août, sur le même emplacement. L'événement paraît donc avoir une certaine notoriété qui pourrait faire douter de la légitimité de l'ignorance de Mme des Prés. Par ailleurs, s'agissant de la conclusion d'un contrat de vente, qui plus est entre particuliers, sans recours à un professionnel, il ne semble pas possible de considérer que Mme des Prés pouvait faire légitimement confiance à son partenaire. Plus encore que dans les autres contrats, l'acheteur doit être curieux.

- En conclusion, il est peu probable que les juges considèrent que l'ignorance de Mme des Prés était légitime.

En définitive, les chances de succès de l'action de Mme des Prés sur le fondement de la violation de l'obligation précontractuelle d'information sont minces. Il est peu probable qu'elle puisse obtenir réparation de son préjudice sur ce fondement. Elle devrait se contenter d'agir par le biais de la réticence dolosive ou, à tout le moins, hiérarchiser ses demandes en se fondant, à titre principal, sur celle-ci.

Remarque de méthode :

Plusieurs remarques peuvent être faites.

D'abord, vous remarquerez que nous réitérons un syllogisme que nous avons déjà développé au sujet de la responsabilité civile délictuelle. Cette répétition est nécessaire. Elle permet toutefois d'aller parfois plus vite en résumant à grands traits ce que vous avez déjà longuement exposé précédemment.

Ensuite, nous avons inversé l'ordre traditionnel de présentation de la responsabilité civile qui commence habituellement par la faute. Il s'agit là d'une stratégie consistant à développer en premier lieu ce qui ne pose pas de problème et à conserver pour la fin la condition qui nécessite le plus de développement. Vous vous assurez ainsi de ne rien oublier et de ne pas perdre les points ou demi-points du barème portant sur ces questions accessoires au regard de la résolution du cas.

Par ailleurs, vous remarquerez à nouveau la prudence avec laquelle l'exposé de la faute est réalisé. Beaucoup de questions d'interprétations juridiques se posent et beaucoup de questions, également, d'application de ces règles au cas d'espèce. Il faut les assumer, elles sont volontairement placées dans le sujet pour vous faire douter. Ici, comme ailleurs, en droit des obligations, l'important n'est pas la solution, mais la démarche intellectuelle. Peu importe que vous ayez conclu à l'inverse des propos ici tenus. L'important est que vous ayez assumé le doute et que vous ayez ensuite justifié votre réponse.

Enfin, la parfaite réussite de ce cas pratique est bien subordonnée à la connaissance d'une jurisprudence très récente au regard de l'examen ayant lieu en septembre : Com., 14 mai 2025, n° 23-17.948.

Cas n°2 (4 points)

Énoncé du sujet :

II. Arlette des Prés rencontre en parallèle des difficultés liées aux travaux effectués sur son bien. Elle s'est en effet aperçue que l'étage ajouté, bien que conforme au permis de construire, était 10 cm trop bas par rapport à ce qui avait été convenu avec l'architecte. Selon elle, les chambres en deviennent très désagréables tant on s'y sent oppressé. Comme elle le répète à qui veut l'entendre : « les clients qui viennent dans ma maison d'hôtes vivent en ville dans des appartements étriqués et bas de plafond. Ils viennent ici précisément pour avoir de l'air et de l'espace ! ». Elle affirme d'ailleurs avoir perdu plusieurs clients potentiels à cause de cela, et récolté des avis négatifs sur ce point aussi sur internet. Bien décidée à récupérer ces 10 cm, ou à tout le moins obtenir une compensation financière, Arlette des Prés vous consulte pour savoir ce qu'elle peut faire.

Proposition de correction du cas n°2 :

Mme des Prés a entrepris de grands travaux sous l'égide d'un architecte pour aménager sa maison d'hôtes. Après l'exécution de ces derniers, elle se rend compte que l'étage ajouté, bien

que conforme au permis de construire, est 10 centimètres trop bas par rapport à ce qui avait été convenu avec l'architecte. Mme des Prés souhaite récupérer ces 10 centimètres ou, à tout le moins, obtenir une compensation financière.

Autrement dit, Mme des Prés souhaite d'abord que les travaux soient conformes aux prévisions contractuelles. Étant liée contractuellement à l'architecte, elle souhaiterait donc obtenir l'exécution forcée du contrat (**A**). À défaut, elle aimerait obtenir la compensation des pertes qu'elle a subies en raison de cette inexécution. Elle souhaite donc savoir, à tout le moins, si elle peut engager la responsabilité de l'architecte (**B**).

A. L'action en exécution forcée

Il s'agit de se demander, d'abord, si Madame des Prés peut obtenir l'exécution forcée du contrat.

- L'article 1217 du Code civil prévoit différentes sanctions en cas d'inexécution d'une obligation contractuelle. La partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté, ou l'a été imparfaitement, peut ainsi, à son choix, « *refuser d'exécuter ou suspendre l'exécution de sa propre obligation ; poursuivre l'exécution forcée en nature de l'obligation ; obtenir une réduction du prix ; provoquer la résolution du contrat ; ou demander réparation des conséquences de l'inexécution* ». Le texte précise que toutes ces sanctions peuvent être cumulées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles et qu'en toute hypothèse la responsabilité civile contractuelle pourra toujours s'ajouter aux autres sanctions en nature. Au regard des faits, seule l'exécution forcée sera ici traitée.

- **S'agissant de l'exécution forcée**, l'article 1221 du Code civil prévoit que le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature. Autrement dit, toutes les formes de prestations peuvent faire l'objet d'une exécution forcée, la loi ne distinguant plus selon la nature des obligations en cause. Elle ne peut toutefois porter que sur la prestation promise et non sur une prestation équivalente (Cass. 1^{re} civ., 18 déc. 2024, n° 24-14.750). Il reste qu'en matière de contrat de construction, l'exécution forcée en nature peut prendre la forme d'une condamnation à détruire l'ouvrage et à le rebâtir (Cass. 3^e civ., 16 juin 2015, n° 14-14.612).

- En l'espèce, l'étage construit sous l'égide de l'architecte ne correspond pas exactement aux prévisions contractuelles puisque le plafond est 10 centimètres trop bas. Cet écart entre la prestation promise et celle effectivement réalisée caractérise une inexécution contractuelle. Il n'est toutefois pas précisé dans le rappel des faits que Mme des Prés a mis en demeure l'architecte.

- En conclusion, Mme des Prés devrait pouvoir solliciter l'exécution forcée du contrat de la part de l'architecte à la condition de mettre en demeure ce dernier de s'exécuter. Elle devrait ainsi

obtenir la condamnation du débiteur à détruire l'ouvrage et à le reprendre selon les prévisions contractuelles.

**Toutefois, il faut se demander si
l'exécution forcée du contrat est proportionnée.**

- L'article 1221 du Code civil précise que l'exécution forcée ne peut être prononcée par un juge s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier. En matière de contrat de construction, doit ainsi être rejetée la demande d'exécution en nature dès lors qu'il existe une disproportion manifeste entre le coût de la démolition pour le débiteur et son intérêt pour le créancier (Cass. 3^e civ., 13 juill. 2022, n° 21-16.407). Quant à la bonne foi du débiteur, celle-ci est, en application de principes juridiques classiques, présumée.

- En l'espèce, même si le cas ne le précise pas expressément, il est certain que le coût de la destruction de l'étage et de sa reconstruction serait élevé pour l'architecte. En outre, rien ne laisse entendre qu'il est de mauvaise foi. Quant à l'intérêt de Mme des Prés de récupérer 10 centimètres de hauteur sous plafond, elle affirme que les chambres sont devenues très désagréables. Elle aurait également perdu plusieurs clients et récolté des avis négatifs sur internet. Il n'est cependant pas certain que ces arguments suffisent à compenser l'importance du coût des travaux pour l'architecte.

- En conclusion, il pourrait bien exister une disproportion manifeste entre le coût pour le débiteur et l'intérêt pour le créancier quant au fait de prononcer la démolition-reconstruction de l'ouvrage.

En conclusion sur l'ensemble de la question, il semble peu probable que Mme des Prés obtienne la condamnation de l'architecte à démolir puis reconstruire l'ouvrage.

B. La responsabilité contractuelle de l'architecte

**Il faut maintenant se demander si, à défaut de condamnation
à l'exécution forcée en nature, Arlette des Prés pourrait
engager la responsabilité de l'architecte.**

S'agissant de la nature de cette responsabilité, Mme des Prés et l'architecte sont liés par un contrat. Il a par ailleurs été démontré que ce dernier est l'auteur d'une inexécution d'une obligation contractuelle. La responsabilité de l'architecte à l'égard de Mme des Prés ne peut donc être que de nature contractuelle.

S'agissant maintenant des conditions de cette responsabilité, l'article 1217 C. civ. prévoit que la partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté, ou l'a été imparfaitement, peut demander réparation des conséquences de l'inexécution. Autrement dit, l'engagement de la responsabilité d'un cocontractant suppose d'établir l'existence d'une inexécution contractuelle

(b) à l'origine (c) d'un préjudice subi par l'autre partie (d). À ces trois conditions classiques de la responsabilité, l'art. 1231 C. civ. ajoute l'exigence d'une mise en demeure préalable (a).

(a) En ce qui concerne la mise en demeure préalable, l'art. 1231 C. civ. prévoit que le débiteur doit avoir été préalablement mis en demeure de s'exécuter dans un délai raisonnable. Toutefois, ce même texte pose une exception à l'exigence d'une mise en demeure lorsque l'inexécution est définitivement consommée.

- En l'espèce, les travaux commandés par Mme des Prés ont été définitivement réalisés. Il semble bien qu'ils ne puissent être modifiés sans une destruction de ce qui a été fait et une reprise importante de ces derniers.

- En conclusion, il semble que l'inexécution ait été définitivement consommée et que Mme des Prés puisse agir en responsabilité sans réaliser de mise en demeure préalable.

(b) En ce qui concerne l'inexécution contractuelle, cela implique, sur le terrain de la responsabilité contractuelle, de dissocier selon que l'obligation était de moyens ou de résultat. Lorsque l'obligation est de résultat, l'inexécution est caractérisée par le simple constat que le résultat contractuellement promis n'a pas été obtenu. Lorsque l'obligation est de moyens, l'inexécution doit être démontrée par le fait que le débiteur n'a pas mis en œuvre les moyens normalement attendus d'un débiteur raisonnable placé dans la même situation. La distinction entre ces deux types d'obligation dépend de la loi, de la volonté des parties ou, à défaut, du fait de déterminer si un aléa dans l'exécution de l'obligation a été accepté ou si le créancier joue un rôle actif ou non dans l'exécution de l'obligation.

- En l'espèce, comme nous l'avons déjà démontré, l'obligation n'a pas été respectée en ce que la hauteur sous plafond était 10 cm plus bas que ce qui avait été prévu contractuellement. Par ailleurs, l'architecte s'était engagé à superviser des travaux moyennant un cahier des charges imposant une hauteur sous plafond déterminée. Ni la loi, ni la volonté des parties, ni les stipulations contractuelles relatives à l'obligation ne semblent suggérer l'existence d'un quelconque aléa quant à l'exécution de cette obligation.

- En conclusion, l'obligation de l'architecte était bien de résultat et l'inexécution est bien caractérisée.

(c) En ce qui concerne le préjudice réparable, ce dernier doit être direct ou personnel (il est une suite directe et personnelle du fait dommageable), certain (il n'y a aucun doute sur son existence, mais cela n'empêche pas la victime de prétendre à la réparation de la seule perte de chance d'obtenir une éventualité favorable) et légitime (il ne doit pas correspondre à un gain illicite). Il peut être matériel, moral ou corporel. S'agissant du dommage matériel, l'article 1231-2 C. civ. dispose que le créancier peut obtenir réparation de la perte qu'il a faite et du gain dont il a été privé. En matière de démolition reconstruction, le juge peut, plus particulièrement, être saisi d'une demande en réparation à hauteur du coût de la réalisation de l'opération. Il a

été toutefois récemment jugé que, comme en matière d'exécution forcée, le juge doit rechercher s'il n'existe pas une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier au regard des conséquences dommageables des non-conformités constatées. Les juges ajoutent qu'« *en cas de disproportion manifeste, les dommages-intérêts alloués sont souverainement appréciés au regard des seules conséquences dommageables des non-conformités retenues, dans le respect du principe de la réparation sans perte ni profit pour la victime* » (Cass. 3^e civ., 6 juill. 2023, n° 22-10.884). Autrement dit, le juge ne peut, en cas de disproportion, réparer à hauteur du coût de la reconstruction, mais seulement des pertes subies par la victime. Enfin, et en toute hypothèse s'agissant de la matière contractuelle, l'article 1231-3 C. civ. limite le préjudice réparable au seul préjudice prévisible.

- En l'espèce, Mme des Près pourrait se prévaloir de deux préjudices. Le premier, le plus important certainement, consiste dans le fait de devoir supporter le coût de la démolition et de la reconstruction de l'immeuble. Ce préjudice est matériel et est bien direct, certain et légitime. Cependant, nous avons déjà démontré qu'il existait une disproportion manifeste entre l'intérêt de cette démolition pour Mme des Près et le coût pour l'architecte. Cela semble donc empêcher toute forme d'indemnisation en la matière.

Le second préjudice consiste dans le fait que Mme des Prés prétend avoir perdu des clients. Cette perte, de nature patrimoniale, est bien légitime et semble bien directement causée à sa personne du fait du manquement de l'architecte. À défaut de pouvoir chiffrer avec précision le nombre de client perdu, ce préjudice devrait consister en la perte de chance d'obtenir une clientèle.

Enfin, en ce qui concerne la prévisibilité du dommage, on peut penser qu'un architecte, en tant que professionnel et en tant qu'il avait connaissance du projet de maison d'hôte de Mme des Prés, ne pouvait qu'avoir conscience des conséquences dommageables qu'auraient sur la clientèle de cette dernière des malfaçons dans la construction.

- En conclusion, puisque l'inexécution contractuelle ne peut conduire, en raison de la disproportion déjà démontrée, à condamner l'architecte à payer, à titre de dommages et intérêts, une somme équivalente au coût de la démolition-reconstruction de l'ouvrage, Mme des Prés ne pourra certainement obtenir que la perte de chance d'obtenir davantage de réservations.

(d) S'agissant enfin du lien de causalité, l'article 1231-4 C. civ. dispose que « *les dommages et intérêts ne comprennent que ce qui est une suite immédiate et directe de l'inexécution* ». Autrement dit, c'est la théorie de la causalité adéquate qui trouve application en matière contractuelle.

- En l'espèce, il ne semble faire aucun doute que les manquements de l'architecte sont bien en lien direct avec la survenance du préjudice de Mme des Prés.

• En conclusion, le lien de causalité entre le manquement de l'architecte et le préjudice subi par Mme des Près est bien établi.

En conclusion sur cette question, Mme des Près devrait pouvoir engager la responsabilité contractuelle de l'architecte afin d'obtenir la réparation de la perte de chance d'obtenir davantage de réservations.

Remarque de méthode :

Cette partie du cas pratique est très certainement moins exigeante.

Vous veillerez toutefois à bien dissocier exécution forcée et responsabilité ainsi qu'à bien suivre toutes les étapes de la mise en œuvre de la responsabilité civile contractuelle.

Vous ferez également attention à bien dissocier un cas portant sur l'exécution du contrat d'un cas portant sur la formation ou la validité du contrat. Attention à ne pas croire qu'il y a une erreur vice du consentement ici.

On voit bien enfin qu'il peut être dangereux, comme cela est conseillé parfois, de traiter le cas pratique dans le désordre. Vous avez en effet besoin des éléments de fait de la première partie de l'énoncé pour répondre à cette deuxième partie !

Cas n°3 – (6 points)

Énoncé du sujet :

III. Pour couronner le tout, Madame des Prés se retrouve en conflit avec la société avec laquelle elle avait conclu, le 15 avril 2025, un contrat d'une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction pour un service de pressing du linge de maison, dans le cadre de son activité d'exploitante de maison d'hôtes. Jugeant la prestation fournie très peu satisfaisante (retard dans la prise en charge et la restitution du linge, linge parfois rendu avec des taches persistantes et une odeur douteuse, voire détérioré), elle souhaite obtenir réparation. Une fois l'action judiciaire engagée, elle réalise cependant qu'elle n'avait pas vu une clause perdue au beau milieu des conditions générales figurant au verso du bon de commande de la société de pressing, intitulée « Réclamations ». Cette clause stipule que : « Toute réclamation portant sur la prestation de nettoyage, hors dommage causé au linge, doit être formulée dans un délai de 8 jours à compter de la restitution du linge. Toute réclamation portant sur un dommage causé au linge doit être formulée dans un délai d'un an à compter de la date de dépôt du linge. Au-delà de ce délai, aucune contestation ne pourra être accueillie. ».
Éclairez-la sur la portée de cette clause.

Proposition de correction du cas n°3

Madame des Prés conclut un contrat avec une société de nettoyage pour les besoins de son activité professionnelle. Très insatisfaite de l'exécution de la prestation, elle engage une action en responsabilité à l'encontre de cette société. Une fois l'action entreprise, elle s'aperçoit qu'une clause des conditions générales limite à huit jours à compter de la restitution du linge le délai pour contester la qualité du nettoyage.

Madame des Prés nous interroge sur la portée de cette clause. Autrement dit, il s'agit de se demander si cette clause est susceptible de l'empêcher d'agir en responsabilité.

Au regard des faits, deux questions doivent être successivement posées. Il s'agit d'abord de déterminer si la clause contenue dans les conditions générales de contrat est opposable à Mme des Prés (**A**). En cas de réponse positive, il s'agira, ensuite, de chercher un moyen pour contester la validité de cette clause (**B**).

Pour les besoins de la suite du cas pratique, nous précisons que Mme des Prés n'agit pas à titre personnel, mais pour les besoins de son activité professionnelle. Elle ne peut donc pas être considérée comme un consommateur ou un non-professionnel au sens de l'article liminaire du Code de la consommation. Ce dernier n'est donc pas applicable.

A. L'opposabilité des conditions générales

Il s'agit donc de déterminer, d'abord, si la clause stipulée dans les conditions générales est contraignante pour Mme des Prés.

- Selon l'article 1103 du Code civil, les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits. Si le contrat oblige à ce qui y est exprimé, encore faut-il s'assurer que la clause opposée à une partie relève bien du champ contractuel (C. civ., art. 1194). Or, l'article 1118 C. civ. précise que l'acceptation manifeste la volonté de son auteur « *d'être lié dans les conditions de l'offre* ». Il arrive toutefois fréquemment qu'à l'offre s'ajoutent des conditions générales ou particulières de contrat. Dans ce cas, l'article 1119 du Code civil énonce que celles-ci n'ont d'effet à l'égard de la partie à laquelle elles sont opposées que si elles ont été portées à sa connaissance et qu'elle les a acceptées. C'est en principe à celui qui prétend que les conditions générales ont été acceptées qu'il revient de démontrer cette acceptation, en application de l'article 1353 C. civ. Cependant, la jurisprudence postule souvent cette acceptation de la double constatation selon laquelle les conditions aient été accessibles au partenaire avant la conclusion du contrat et que ce dernier ait accepté l'offre.

- En l'espèce, Madame des Prés précise bien qu'elle n'avait pas vu les conditions générales. Cela pourrait suggérer qu'elles n'ont pas été portées à sa connaissance et donc n'ont pas pu être acceptées. Malgré tout, les conditions générales comportant la clause litigieuse figuraient au verso du bon de commande qui a été transmis par la société de pressing à Mme des Prés. Elle pouvait donc accéder à la connaissance de cette clause. Le fait qu'elle soit indiquée au

verso de ce bon pourrait toutefois faire l'objet d'une discussion devant le juge. Cependant, il est peu probable que ces derniers décident que les conditions n'aient pas été portées à sa connaissance. Enfin, Mme des Prés a vraisemblablement signé le bon de commande. Cela pourrait suffire à justifier qu'elle a accepté la clause et, par construction, qu'elle en a eu connaissance.

- En conclusion, et sous réserve de l'appréciation des juges quant au fait que la clause ait été portée au verso du bon de commande, il est vraisemblable que ces derniers considèrent que la clause des conditions générales a bien été acceptée par Mme des Prés et qu'elle lui est donc opposable.

B. La validité de la clause de réclamation

Si la clause est bien opposable à Mme des Prés, il faut encore déterminer si cette dernière est valable. Au regard du cas d'espèce, et notamment du fait que la jurisprudence exclut l'application de l'article 1171 C. civ. aux relations entre professionnels (Com. 26 janv. 2022, n° 20-16.782), on se demandera, d'abord, si la licéité de la clause ne peut pas être contestée au regard des règles relatives à la prescription **(A)**. On recherchera ensuite si elle ne peut pas être réputée non écrite sur le fondement de l'article 1170 C. civ. **(B)**.

Il faut, d'abord, déterminer si la clause réduisant le délai de prescription est 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 toutes les parties. Or, s'agissant de la prescription extinctive, l'article 2224 du Code civil précise que les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer. Ce dispositif est supplétif de volonté. L'article 2254 du Code civil précise, en effet, que la durée de la prescription peut être abrégée ou allongée par accord des parties. La liberté contractuelle reste malgré tout encadrée. Ainsi, les parties ne peuvent réduire la prescription à moins d'un an ni l'étendre à plus de dix ans. La clause serait réputée non écrite. La jurisprudence a récemment étendu ces limites au point de départ de la prescription. C'est ainsi qu'elle considère que « *la prescription d'une action ne peut être réduite conventionnellement à moins d'un an à compter du jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer* » (Cass. civ. 1re, 13 mars 2024, n° 22-12.345).

- En l'espèce, la clause litigieuse comporte deux stipulations. La première interdit « *toute réclamation portant sur la prestation de nettoyage, hors dommage causé au linge* » dès lors qu'elle serait formulée plus de huit jours après la récupération du linge. Ce faisant, elle enferme dans un délai de 8 jours toute action relative à l'inexécution de la prestation contractuelle. La clause prévoit donc bien une réduction du délai de prescription à une durée inférieure à un an. La deuxième stipulation porte sur les réclamations relatives à un dommage causé au linge. Elle

prévoit, quant à elle, un délai d'un an pour agir. Cependant, la clause stipule que le délai court « à compter de la date de dépôt du linge ». De ce fait, elle aménage le point de départ du délai de prescription en ne visant pas le « jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ».

- En conclusion, la clause litigieuse devrait être considérée par les juges comme étant illicite.

Il faut maintenant déterminer les effets de cette illicéité.

• L'article 1184 C. civ. dispose que « [1]orsque la cause de nullité n'affecte qu'une ou plusieurs clauses du contrat, elle n'emporte nullité de l'acte tout entier que si cette ou ces clauses ont constitué un élément déterminant de l'engagement des parties ou de l'une d'elles ».

• En l'espèce, on manque d'élément pour déterminer ce que représentait cette clause dans l'esprit des contractants. Il se peut que la clause ait été essentielle dans l'esprit de l'entreprise de nettoyage afin de réduire ses exigences notamment tarifaires. Il reste qu'il est peu probable que les juges retiennent cette qualification.

• En conclusion, et sous réserve de l'appréciation des juges, il est peu probable que ces derniers prononcent la nullité du contrat en son entier. Malgré tout, une certaine incertitude existe impliquant de rechercher une solution plus efficace.

Il faut maintenant se demander si la clause peut être réputée non écrite sur le fondement de l'article 1170 C. civ.

• Selon l'article 1170 du Code civil, toute clause qui prive de sa substance l'obligation essentielle du débiteur est réputée non écrite. Ce texte ne concerne donc que les clauses accessoires qui portent sur les obligations essentielles du contrat. Dans la lignée des jurisprudences Chronopost (Cass. com., 22 oct. 1996, n° 93-18.632) et Faurecia (Com., 29 juin 2010), elles doivent limiter, réduire, entraver ou restreindre la portée de l'obligation essentielle de telle manière qu'elle prive d'intérêt l'engagement du cocontractant. L'approche est concrète et implique une analyse au cas par cas des conditions prévues au contrat (jurisprudence Faurecia).

• En l'espèce, le prestataire de service de pressing s'engage à nettoyer le linge déposé et à le restituer en bon état. Il s'agit là de son obligation essentielle. Toute inexécution de sa part devrait permettre à son client, Mme des Près, d'obtenir une sanction. En limitant le délai de contestation d'une telle inexécution, la clause est bien accessoire et limite bien la portée de cette obligation essentielle. Enfin, en réduisant à huit jours le délai pour agir en cas de contestation sur la prestation de nettoyage et à un an, celui pour toute réclamation sur un dommage causé au linge, la clause litigieuse contredit vraisemblablement les obligations essentielles du prestataire. Elle réduit en effet considérablement les chances, pour le client, d'obtenir la sanction de l'inexécution. La restriction est telle qu'elle peut être considérée comme

privant d'intérêt l'engagement de Mme des Prés. En effet, la nature de la prestation et le peu de temps laissé pourrait conduire cette dernière à ne jamais pouvoir prendre conscience de la difficulté dans les temps pour agir.

- En conclusion, la clause semble bien contredire la portée de l'obligation essentielle de la société de pressing.

Il faut maintenant déterminer les effets de la mise en œuvre de l'article 1170 C. civ.

- Le texte prévoit expressément que la clause qui vide de sa substance l'obligation essentielle est réputée non écrite. Or, l'article 1184 al. 2 C. civ. précise que « *le contrat est maintenu lorsque la loi répute la clause non écrite, ou lorsque les fins de la règle méconnue exigent son maintien* ». Si la clause qui encadre les délais d'action est réputée non écrite, la prescription de l'action redevient soumise aux délais de droit commun posés par l'article 2224 du Code civil.

- En l'espèce, la clause est réputée non écrite. Le contrat conclu entre Mme des Prés et le pressing devrait donc être maintenu. Son action en responsabilité devrait donc être soumise au délai de prescription de droit commun.

- En conclusion, Mme des Prés bénéficiera d'un délai de 5 ans pour agir. Elle n'aurait dès lors pas à redouter que son action soit déclarée irrecevable.

Remarque de méthode :

Il s'agit là certainement de la partie la plus difficile du cas pratique.

Le piège ici était de n'évoquer que les instruments de contrôle des clauses issus de l'article 1170 C. civ. et aussi d'évoquer l'article 1171 C. Civ.

Cette partie montre surtout que le RGO n'est pas une option, qu'il doit faire partie de votre programme de révision et qu'une connaissance fine de ce dernier est essentielle.