

## Correction cas pratique séance 4

Petyr Baelish, un homme d'affaire, souhaite faire l'acquisition d'un terrain (I) en vue de construire une maison close, pour laquelle il a besoin d'acheter des terres (II). Souhaitant obtenir notre avis, il nous consulte sur la faisabilité de ces deux opérations.

### I. L'achat d'un terrain

Petyr Baelish s'aperçoit que le terrain qu'il souhaite acquérir est potentiellement compromis par la persistance de particules de feu grégeois dans le sol, toutefois, sa cocontractante, Cersei Lannister dispose d'éléments persuasifs pour le contraindre à conclure cette transaction. Il s'agira dès lors de s'intéresser aux critères nécessaires à la formation d'un contrat de vente, étant entendu que l'intégrité du consentement de l'acheteur (A) et de la chose vendue (B) semblent pouvoir être remis en question.

#### A) L'intégrité contestée du consentement de l'acheteur

Une fois le vice du consentement prouvé (1), Petyr Baelish pourra demander à ce que cette vente, si elle se réalise, soit sanctionnée (2).

##### 1) La détermination du vice du consentement

- **Article 1128 C.Civ** : régime général des contrats, le consentement des parties est l'une des conditions nécessaires à la validité d'un contrat.
- **Article 1129 C.Civ** : sur l'existence du consentement : ne pose ici aucun problème, Lord Baelish est vraisemblablement sain d'esprit et pourra consentir valablement au contrat.
- **Article 1130 C.Civ** : en revanche, la rétention d'information (a) et les pressions exercées (b) par Cersei Lannister peuvent être de nature à vicier le consentement de Lord Baelish.

##### a. L'absence volontaire de délivrance d'information

- **Article 1112-1 C.Civ** : sur le devoir général d'information. Le débiteur de l'information est celui qui en sait plus que l'autre. L'information doit porter sur les éléments sans lesquels la partie n'aurait pas contracté. La partie qui prétend ne pas avoir été informée doit le prouver.
- **Article 1602 C.Civ** : sur le devoir d'information dans le cadre de la vente.
- **Article 1137 C.Civ** : le dol peut être retenu en ce qu'il est une dissimulation intentionnelle d'information.
- **Article 1642 C.Civ** : l'insanité du terrain pourrait être considérée comme un vice apparent si l'on considère que tout le monde était au courant pour le feu grégeois, et que Varys s'est rappelé aux bons souvenirs de Baelish ; il sera difficile de prouver l'existence du dol puisque Baelish connaît l'information avant la conclusion de la vente. Et ce, même si cette dernière n'émane pas de Cersei.
- Défaut d'information oui, dol probablement pas.

## b. La violence latente du cocontractant

- **Article 1140 C.Civ** : définition de la violence dans les relations contractuelles.
- **Article 1142 C.Civ** : la violence est une cause de nullité qu'elle ait été exercée par Cersei ou La Montagne.
- Ici le consentement de Baelish est vicié, si ce n'est par le dol, au moins par la violence.

### 2) La sanction du vice du consentement

- **Article 1130 C.Civ** : le vice du consentement ne peut être sanctionnable qu'à condition d'avoir été déterminant.
- **Civ 3<sup>ème</sup>, 22 juin 2005** : l'appréciation du caractère déterminant du vice du consentement par le juge se fera in concreto.
- **Article 1131 C.Civ** : les vices du consentement sont une cause de nullité relative du contrat.
- **Article 1240 C.Civ** : dans le cadre du dol / de la violence, il est également possible pour l'acquéreur de se prévaloir de dommages et intérêts en engageant la responsabilité délictuelle du vendeur. Encore faudra-t-il prouver qu'il y a un préjudice, un dommage (qui doit être direct, certain, légitime et personnel) et un lien de causalité entre les deux.

## B) L'intégrité contestée de la chose vendue

Pour que la vente soit parfaite, la chose doit également remplir quatre critères : exister (1), appartenir au vendeur (2), être dans le commerce juridique (3), et être déterminée ou déterminable (4).

### 1) L'existence du terrain

- **Article 1163 C.Civ** : une vente peut porter sur une chose future, ce qui n'est pas le cas ici ; à écarter
- **Article 1601 C.Civ** : La vente peut porter sur une chose partiellement périe. Lord Baelish peut toutefois demander la nullité de la vente sur ce motif (feu grégeois). Etant donné qu'il ne compte pas cultiver le terrain, il peut également en profiter pour demander à faire baisser le prix de vente, on parle de ventilation.

### 2) L'appartenance du terrain

- **Article 1599 C.Civ** : la vente de la chose d'autrui est nulle. La nullité de la vente sera possible s'il est prouvé que le terrain n'appartient pas à Cersei mais au domaine de la Couronne.
- **Article L.3111-1 CGPPP** : Les biens des personnes publiques sont inaliénables et imprescriptibles.
- Considérons pour la suite que Cersei est une personne avisée et qu'elle ne vendrait pas un terrain qui n'est pas en son entière possession.

### 3) La commercialité juridique du terrain

- **Article 1162 C.Civ** : 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 de toutes les parties. La vente est donc impossible puisque Lord Baelish veut faire cet achat dans le but de construire une maison close, ce qui est prohibé par la loi.
- **Article 225-5 C.Pén** : sanction du proxénétisme. Ici Cersei pourrait en outre être accusée de proxénétisme immobilier, si sa connaissance de la future maison close était prouvée. Peut-être mis en relation avec le devoir de conseil reposant sur Cersei.

### 4) La déterminabilité du terrain

- **Article 1163 C.Civ** : la chose doit être déterminée ou déterminable. Aucun problème ici, il s'agit d'un terrain précisément identifié.

## II. L'achat de femmes

Lord Baelish envisage d'acheter des femmes dothrakis à Jorah Mormont, pour un euro par femme seulement. Se posent alors la question de l'inaliénabilité légale de la chose objet de la vente (A) et de l'existence du prix demandé (B).

### A) L'intégrité contestée de la chose vendue

Pour que la vente soit parfaite, la chose doit également remplir quatre critères : exister (1), appartenir au vendeur (2), être dans le commerce juridique (3), et être déterminée ou déterminable (4).

#### 1) L'existence des femmes

- Les femmes promises ne sont ni futures (**Article 1163 C.Civ**) ni décédées (**Article 1601 C.Civ**), cette condition ne pose dès lors aucun problème.

#### 2) L'appartenance des femmes

- **Article 1599 C.Civ** : la vente de la chose d'autrui est nulle. La nullité de la vente sera possible s'il est prouvé que les femmes n'appartiennent pas à Jorah. Pour ce faire, il suffira de se pencher sur le critère suivant.

#### 3) Le commerce d'êtres humains

- **Article 1162 C.Civ** : 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 de toutes les parties.
- **Article 1598 C.Civ** : tout ce qui est dans le commerce peut être vendu sauf si des lois particulières en ont prohibé l'aliénation.
- **Article 16-1 C.Civ** : indisponibilité du corps humain.
- Les femmes ne peuvent en aucun cas être vendues par Jorah.

#### 4) La déterminabilité des femmes

- **Article 1163 C.Civ** : la chose doit être déterminée ou déterminable. On suppose que Lord Baelish a choisi méticuleusement chacune des femmes sur lesquelles pèse le contrat de vente.

#### B) L'existence contestée d'un prix de vente

- **Article 1582 C.Civ** : la vente est la convention par laquelle l'un s'oblige à livrer la chose et l'autre à payer.
- **Article 1591 C.Civ** : Le prix de vente doit être déterminé, ce qui ne pose ici aucun problème.
- **Article 1169 C.Civ** : Un contrat à titre onéreux est nul lorsque, au moment de sa formation, la contrepartie convenue au profit de celui qui s'engage est illusoire ou dérisoire. Le caractère illusoire ou dérisoire est apprécié au moment de la formation du contrat et sanctionné par la nullité.
- Distinction avec le prix symbolique, construction jurisprudentielle : qui peut s'accompagner d'autres obligations à la charge du vendeur. Possible ici puisque que les deux protagonistes ont l'air de se connaître et d'entretenir des relations d'affaire régulières.

**Conclusion générale** : toutes les activités prévues par votre client sont toutes illicites. Vous devez l'en informer, libre à lui de prendre, ou non, par la suite certains risques juridiques. Cependant, s'il choisit de prendre des risques, il faudra l'inciter à ne porter aucune affaire devant les tribunaux et à garder de bonnes relations avec ses cocontractants, sans quoi il pourrait risquer tout autant de sanctions qu'eux si ce n'est plus.