

Macronique notariale**Informier son cocontractant, un principe de bonne foi**

La réforme du droit des obligations du 10 février 2016 a procédé à une mise à jour du régime du droit des contrats qui s'applique aux contrats signés depuis le 1er octobre 2016.



Par Bruno Bedaride, notaire

Elle consacre dans la loi de nombreuses jurisprudences et contribue aussi à moderniser le droit des obligations, ce que nous allons illustrer dans différentes chroniques à venir.

Rédiger un contrat en France est sans doute le symbole le plus flagrant de la position en aval du juriste, contrairement aux pays anglo-américains. En effet, on constate très souvent que les parties au contrat négocient directement entre elles ou confient un mandat de vente ou d'achat à un tiers pour trouver un cocontractant. Elles procèdent ainsi sans vérifier préalablement la conformité de la réalité matérielle du bien, objet du contrat, avec les titres de propriété ou les documents juridiques le concernant.

En agissant ainsi, elles créent un risque potentiel important :

- de rupture des négociations ou de modification des conditions du contrat issues de la négociation, en cas de découverte de l'information omise par l'autre partie
- de contentieux après la signature du contrat, si la partie cocontractante découvre a posteriori, une information qui aurait modifié son consentement au contrat en exposant l'autre partie à une demande de dommages-intérêts sur le terrain de la responsabilité civile ou un risque de nullité du contrat pour vices de consentement pour erreur ou dol.

Pendant longtemps, le droit français des contrats a considéré qu'il appartenait à l'acheteur de s'informer lui-même. Puis, dans la seconde moitié du XXe siècle, la jurisprudence a renversé le principe, obligeant ainsi le vendeur d'un bien à une véritable obligation d'information.

Cette jurisprudence, née à propos du contrat de vente, a été érigée en principe général et d'ordre public du droit des contrats, que le cocontractant soit professionnel ou profane. Son insertion dans les dispositions applicables aux négociations préalables à la formation du contrat confirme que l'information doit être transmise avant la conclusion du contrat.

Ses caractéristiques ont été définies par le législateur. L'information doit être :

- réciproque, c'est-à-dire à la charge de chacune des parties ;
- déterminante pour le consentement de l'autre partie qui doit ignorer légitimement celle-ci ou lui faire confiance pour ne pas s'être renseignée elle-même. Il faut entendre par déterminante, une information qui a un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties. Il appartiendra à la jurisprudence de fixer la portée du lien direct et nécessaire.

Le créancier de l'information devra prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette dernière de démontrer qu'elle l'a fournie.

En matière de sanction, le manquement à cette obligation de renseignement peut entraîner la mise en jeu de la responsabilité civile délictuelle de la partie fautive ou l'annulation du contrat dans l'hypothèse où le consentement de la victime aurait été vicié pour erreur ou dol.

“Ce principe jurisprudentiel devenu légal a été repris dans les dispositions propres au droit de la vente. Il va obliger les parties à revoir leur façon de négocier voire de signer des contrats sans aucune vérification préalable des documents juridiques avec leur

Le rédacteur devra veiller tout particulièrement à :

- procéder à des déclarations sur les caractéristiques du bien, objet de l'opération, et les risques qui peuvent être liés à une situation juridique irrégulière ou incertaine ;

- identifier le but de l'opération poursuivi par chacune des parties afin de s'assurer que l'objet du contrat corresponde à celui-ci ;

afin que les parties puissent reconnaître au terme du contrat qu'elles ont été suffisamment informées au regard du but qu'elles poursuivent.

Pour en savoir plus

La portée du devoir d'information suite à la réforme du droit des contrats du 10 février 2016
Les vices du consentement depuis la réforme du droit des contrats du 10 février 2016

Publié le 04/09/2017

Rubriques : Finance & Gestion | Prévoyance & Risk-management | Macronique notariale, par Bruno Bédaride