



SEMINAIRE DE FORMATION CONTINUE

Vendredi 9 octobre 2015, CFPN AIX - 9h30-17h

Réforme du droit des obligations et incidences sur la pratique notariale

Par Mustapha Mekki, *Agrégé des Facultés de droit*
Professeur à l'Université Paris 13 – Sorbonne Paris Cité
Directeur de l'Institut de recherche pour un droit attractif
Enseignant CFPNP Paris

Le législateur réforme le droit des obligations par voie d'ordonnance. Le nouveau Titre III du Livre III est principalement la consolidation des acquis jurisprudentiels mais comporte également quelques importantes innovations. Les notaires sont au cœur de l'activité contractuelle. Cette réforme va directement « impacter » leur pratique des actes courants et des techniques contractuelles. Ainsi de l'offre désormais caduque en cas de décès du pollicitant, de la promesse unilatérale de contrat susceptible d'exécution forcée en nature, des actions interrogatoires sécurisant les actes sous la menace d'un droit concurrent ou d'une action en nullité, la condition suspensive qui n'est plus rétroactive et qui n'est plus susceptible d'une renonciation après sa défaillance, des clauses contractuelles pouvant être réputées non écrites, de l'état de dépendance pouvant menacer la validité d'un contrat, de la représentation et de l'incapacité largement encadrées par le futur nouveau Code civil...

Ce sont des pans entiers du droit des contrats appliqué au quotidien par les notaires qui sont modifiés.

Pour en faire état, cette formation se propose, en reprenant la structure du futur nouveau Titre III du Livre III, d'insister sur les questions qui se rapportent à la pratique notariale. La réforme du droit des obligations sera en permanence comparée au droit positif afin de souligner la nature des changements et d'expliquer de quelle manière les nouvelles dispositions devront s'appliquer. La formation se veut pragmatique et entend répondre aux interrogations pratiques des notaires. Ainsi une fois les dangers des nouvelles dispositions identifiés, la formation se propose de trouver des solutions et de conseiller certaines précautions rédactionnelles. L'objectif est également de répondre aux différentes questions du public présent.

Pour ce faire, il convient de distinguer, d'une part, ce qui se rapporte au droit des contrats et, d'autre part, ce qui se rapporte au régime des obligations, trop souvent négligé et pourtant au cœur de la pratique notariale.

Section I. Pratique notariale et réforme du droit des contrats

§I. L'existence du contrat

A. Le nouveau régime de l'offre et de l'acceptation

- Peut-on rétracter une offre avec délai ?
- Le décès ou l'incapacité du pollicitant rend-elle l'offre caduque ?
- L'acceptation doit prendre quelle forme et quelles sont les incidences des délais de réflexion ou de rétractation ?
- Le devoir général d'information précontractuelle et la pratique notariale

B. Le nouveau régime des contrats préparatoires

- Comment sécuriser la promesse unilatérale de contrat ?
- La violation par un tiers de la promesse unilatérale de contrat
- Les conséquences de la violation d'un pacte de préférence ?
- Forme et contenu de l'action interrogatoire
- Quid de la promesse synallagmatique de contrat ?

C. Les principes régissant la représentation

- Les sanctions et régularisation en matière de représentation conventionnelle
- Action interrogatoire : quelle forme et quel contenu ?

§II. La validité du contrat

A. La police des clauses contractuelles

- Le nouveau régime des clauses abusives et précaution rédactionnelle du notaire
- Les clauses qui portent sur l'obligation essentielle et précaution rédactionnelle du notaire
- L'incompatibilité entre conditions générales et conditions particulières

B. Le formalisme contractuel

- Formalisme d'emprunt : précaution notariale en présence d'une promesse ou d'une procuration au regard du contrat projeté
- La question de l'exécution volontaire d'une donation irrégulière ou d'un testament irrégulier

C. Incapacités et qualité du consentement

- Quels principes et quels délais en matière d'incapacité ?
- Erreur sur les motifs, champ contractuel et objectif fiscal poursuivi par les parties

§III L'extinction du contrat

A. Sanctions de la formation

- Quels sont les impacts de la nullité conventionnelle sur la pratique notariale ?
- Confirmation, régularisation, réfaction en cas de vices du consentement : comment le notaire peut-il sauver un acte encore utile ?

B. L'inexécution d'une obligation

- La rédaction des clauses résolutoires
- La rédaction des clauses pénales
- Quid des clauses de renonciation anticipée à la résolution judiciaire ?

C. Durée du contrat

Pratique notariale et clauses relatives à la durée : reconduction, renouvellement, engagements perpétuels...

Section II. Pratique notariale et régime des obligations

§I. Les modalités de l'obligation

- La condition suspensive et le défaut de rétroactivité
- La nouvelle définition de la condition suspensive et ses incidences sur la pratique notariale
- La question controversée de la renonciation à une condition suspensive défaillie
- Le terme et les incidences sur la pratique immobilière
- Pluralité d'objets (obligation cumulative, alternative ou facultative) et pluralité de sujets (obligation solidaire ou indivisible)

§II. L'extinction des obligations

- La rédaction des clauses d'indexation après la réforme du régime des obligations
- Généralisation de la subrogation légale et suppression de la subrogation convenue avec le créancier : quelles incidences ?
- Les opérations translatives et la pratique notariale (cession de contrat, cession de créance et cession de dette)
- Les opérations non translatives et la pratique notariale (délégation et novation)
