

## 1. OBLIGATIONS & CONTRATS SPÉCIAUX

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

### 1.1. OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

#### 1.1.1. Le contrat - Qualification

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

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

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

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

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

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

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

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