

TABLE DES MATIÈRES

Sommaire	5
Remerciements	7
Liste des principales abréviations	9
Préface	13
Introduction	17
§ 1. Présentation du sujet	17
§ 2. Délimitation du sujet	22
§ 3. Méthodologie	28
§ 4. Compétence des régions et droit civil	30
§ 5. Plan de la thèse	40
Titre préliminaire. Contraintes de police et vente immobilière : essai de classification	45
Section 1. Situations où le législateur établit une interdiction	49
§ 1. <i>Contraintes de police et interdiction substantielle</i>	49
§ 2. <i>Contraintes de police et interdiction procédurale</i>	52
Section 2. Situations où le législateur n'établit pas d'interdiction	59
§ 1. <i>Aménagement du territoire et urbanisme</i>	62
a) Division soumise à permis de lotir ou d'urbanisation : acte de division	62
b) Division non soumise à permis de lotir ou d'urbanisation : notifications préalables	63
c) Permis d'urbanisme et certificat d'urbanisme	64
d) Destination urbanistique	66
e) Politique foncière (droit de préemption et plan d'expropriation)	67
f) Infraction d'urbanisme et mesure de réparation	68
g) As-builtattest	69

§ 2. <i>Protection du patrimoine</i>	72
§ 3. <i>Protection de la nature</i>	73
§ 4. <i>Performance énergétique des bâtiments</i>	74
§ 5. <i>Gestion des sols pollués</i>	76
§ 6. <i>Contrôle de l'installation électrique</i>	79
§ 7. <i>Dossier d'intervention ultérieure</i>	80

Partie I.

Formation de la vente

Titre premier

Annulation de la vente

Chapitre 1. Application de la théorie générale des obligations	87
Section 1. Licéité de la vente	88
§ 1. <i>Règles d'ordre public, règles impératives et contraintes de police</i>	88
a) Incidence des lois d'ordre public sur le contrat	88
a.1. Application de la nullité absolue	88
a.2. Application des adages	94
b) Nature des contraintes de police	99
§ 2. <i>Violation des règles d'ordre public et contraintes de police</i>	109
a) Exigence de licéité de l'objet	109
a.1. Notion	109
a.2. Objet illicite	113
b) Exigence de licéité de la cause	128
b.1. Notion	128
b.2. Cause illicite	129
§ 3. <i>Violation des règles impératives et contraintes de police</i>	137
a) Rappel des principes	137
b) Règles de forme et contraintes de police	142
Synthèse de la section 1	149

Section 2. Vices de consentement	151
§ 1. <i>L'erreur</i>	152
a) Notion	152
b) Conditions d'application	155
b.1. Le caractère déterminant de l'erreur	155
b.2. Le caractère excusable de l'erreur	164
b.3. Le caractère contemporain de l'erreur	169
§ 2. <i>Le dol</i>	176
a) Notion	176
b) Conditions d'application	177
b.1. Les manœuvres dolosives	177
b.2. L'incidence déterminante sur la décision de conclure	180
b.3. L'incidence du comportement de la victime du dol	181
§ 3. <i>Sanctions</i>	183
a) Nullité de la vente	184
b) Réparation d'un dommage	188
Synthèse de la section 2	189
Chapitre 2. Application de la législation de police	191
Section 1. Nullité de la vente et police de l'urbanisme	192
§ 1. <i>Présentation de l'action</i>	193
a) Avant la régionalisation de la matière	193
b) Après la régionalisation de la matière	195
§ 2. <i>Régime procédural de la nullité</i>	198
a) Le caractère relatif de la nullité	198
b) Rapport avec la théorie générale des obligations	203
§ 3. <i>Conditions d'application de la nullité</i>	205
a) Nullité, condamnation et mesures de réparation	205
b) Nullité et obligations d'information	207
Synthèse de la section 1	209
Section 2. Nullité de la vente et police des sols pollués	210
§ 1. <i>Présentation de l'action</i>	211

§ 2. Régime procédural de la nullité	212
§ 3. Conditions d'application de l'action	223
Synthèse de la section 2	233
Titre second	
Modalisation de la vente	
Chapitre 1. Modalisation de la formation de la vente	237
Section 1. La promesse de vente	238
§ 1. Définition	238
§ 2. Régime juridique	243
Section 2. Promesse de vente et contraintes de police	247
§ 1. Avant la levée de l'option	247
§ 2. Au moment de la levée de l'option	248
Synthèse du chapitre 1	254
Chapitre 2. Modalisation des effets juridiques de la vente	255
Section 1. La condition suspensive	257
§ 1. Notion	257
a) Définition et distinctions	257
b) Éléments de validité de la condition suspensive	260
c) Effets de la condition suspensive	267
c.1. Pendente conditione	267
c.2. Eveniente conditione et deficiente conditione	272
§ 2. Condition suspensive et contraintes de police	276
a) Exigence relative à la licéité de l'objet du contrat : le cas du permis de lotir et du permis d'urbanisme	279
b) Exigence relative à une condition de validité formelle du contrat : le cas de l'attestation du sol	286
c) Exigence relative à une obligation contractuelle : le cas du certificat de performance énergétique des bâtiments	291

Section 2. La condition résolutoire	296
§ 1. <i>Notion</i>	297
a) Définition et éléments de validité	297
b) Effets	301
b.1. <i>Pendente conditione</i>	301
b.2. <i>Eveniente conditione v. déficiente conditione</i>	303
§ 2. <i>Condition résolutoire et contraintes de police</i>	304
a) Droit de rachat et politique foncière	305
b) Nature juridique	307
Synthèse du chapitre 2	320
Synthèse de la partie 1	323
Partie II.	
Effets de la vente	
Titre premier	
Effets de la vente entre parties	
Chapitre 1. Délivrance et vices cachés	331
Section 1. Distinction entre les obligations de délivrance et de garantie	332
§ 1. <i>Notions</i>	333
§ 2. <i>Exposé de la distinction</i>	335
a) Premier courant : le critère chronologique	335
b) Second courant : le critère conceptuel	338
c) Position de la Cour de cassation	340
§ 3. <i>Intérêt de la distinction</i>	343
a) Les conditions de mise en œuvre de l'action	344
b) Les remèdes offerts à l'acquéreur	347
Section 2. Délivrance et contraintes de police	349
§ 1. <i>L'aspect matériel de l'obligation de délivrance</i>	350

a) Accessoires et contraintes de police	350
b) Sanctions	360
§ 2. <i>L'aspect qualitatif de l'obligation de délivrance</i>	364
a) Conception restrictive de la notion de conformité : la conformité contractuelle	367
b) Conception extensive de la notion de conformité : la conformité fonctionnelle	371
Section 3. Vices cachés et contraintes de police	375
§ 1. <i>Existence d'un vice</i>	375
§ 2. <i>Gravité du vice</i>	378
§ 3. <i>Le caractère caché du vice</i>	382
§ 4. <i>L'antériorité du vice</i>	385
Synthèse du chapitre 1	389
Chapitre 2. Éviction	391
Section 1. Garantie contre l'éviction	392
§ 1. <i>Notion</i>	392
§ 2. <i>Régime de la garantie d'éviction</i>	395
a) Dualité du régime de sanctions	395
b) Comparaison avec la garantie contre les vices cachés	397
Section 2. Éviction et contraintes de police	402
§ 1. <i>Existence d'un trouble de droit</i>	403
a) Éviction (totale ou partielle) de l'acheteur	404
b) Charges (non déclarées) qui grèvent l'immeuble vendu	409
§ 2. <i>Antériorité du trouble de droit</i>	420
§ 3. <i>Actualité du trouble de droit</i>	422
Synthèse du chapitre 2	424

Titre second
Effets de la vente à l'égard des tiers

Chapitre 1. Inopposabilité au tiers	429
Section 1. Notion d'inopposabilité	430
§ 1. <i>Relativité et opposabilité</i>	430
a) Le principe de la relativité du contrat (effets juridiques internes)	430
b) Le principe de l'opposabilité du contrat (effets juridiques externes)	432
§ 2. <i>Inopposabilité</i>	436
a) Définition	436
b) Régime juridique	439
Section 2. Inopposabilité et contraintes de police	450
§ 1. <i>Présentation des mécanismes</i>	451
a) Cession du permis	451
b) La cession d'un terrain « à risque »	455
c) Le transfert de l'obligation de traitement de la pollution du sol	458
§ 2. <i>Sanction civile</i>	460
Synthèse du chapitre 1	462
Chapitre 2. Substitution par le tiers	465
Section 1. Notion de substitution	466
Section 2. Substitution et contraintes de police	472
a) Le droit de préemption	473
b) Méconnaissance du droit de préemption	478
b.1. Action en nullité et action en substitution	479
b.2. Action en substitution	482
b.3. Action en substitution ou en dommages et intérêts	484
Synthèse du chapitre 2	487
Synthèse de la partie 2	489

Conclusion	493
Bibliographie	505
Table alphabétique	535