

Ordre des Avocats au Barreau de Paris
Commission Immobilier
Sous-commission des baux commerciaux
Mercredi 22 novembre 2023

L'INTERDEPENDANCE CONTRACTUELLE

Sarah BROS

Professeur à l'Université Paris Dauphine PSL



De l'autonomie des contrats à leur dépendance

- ▶ En principe, un contrat est autonome;
- ▶ Par exception, il n'existe qu'adossé à un autre contrat et est lié à lui :
 - ▶ Soit de manière structurelle (ex. sûretés conventionnelles)
 - ▶ Soit parce que les parties l'ont voulu (groupe de contrats).



Dépendance et interdépendance

- ▶ Un contrat dépend d'un autre contrat parce que :
 - ▶ Il en est l'accessoire (sûretés et contrat principal)
 - ▶ Il en est l'application (contrats d'application et contrat cadre)
- ▶ Lorsqu'un contrat dépend d'un contrat et récioproquement, ils sont interdépendants : ils ne se conçoivent pas l'un sans l'autre, mais :
 - ▶ Quand?
 - ▶ Comment?



Interdépendance et baux

- ▶ Contrat de crédit-bail
 - ▶ Interdépendance entre le « bail » et la vente
 - ▶ Chambre mixte 23 novembre 1990, n°88-16883 : la résolution de la vente entraîne la résiliation du crédit-bail

- ▶ Contrat de location financière
 - ▶ Interdépendance entre la location et le contrat de maintenance
 - ▶ Chambre mixte 17 mai 2013, n°11-22768 : les contrats concomitants ou successifs qui s'inscrivent dans une opération incluant une location financière sont interdépendants; les clauses incompatibles sont réputées non écrites



Interdépendance et baux

- Bail d'habitation et contrat de travail
- Bail commercial et pacte de préférence
- Bail commercial et contrat de franchise
- Bail commercial et vente d'immeuble à construire
- Bail commercial et crédit-bail
- Bail commercial et convention d'occupation précaire
- Bail commercial et bail commercial



Avant la réforme du 10 février 2016

- Incertitudes quant aux situations d'interdépendance :
 - Leur origine: volonté des contractants ou situation objective (crédit-bail, location financière, crédit immobilier);
 - Leur preuve : nécessité d'une clause (renvoi d'un contrat à un autre), ou simple connaissance de l'ensemble des contrats, indices (date de conclusion, durée, modalités), imbrication des prestations (l'exécution de l'un nécessaire à l'exécution de l'autre), indivisibilité matérielle.



Avant la réforme du 10 février 2016

- Incertitudes quant aux effets de l'interdépendance contractuelle:
 - En cas d'anéantissement d'un contrat, l'autre est-il nul, résolu, résilié ou caduc? Automatiquement ou prononcé judiciaire?
 - Efficacité des clauses déjouant l'interdépendance des contrats ?



L'ordonnance du 10 février 2016

► Article 1186 du Code civil:

Un contrat valablement formé devient caduc si l'un de ses éléments essentiels disparaît.

Lorsque l'exécution de plusieurs contrats est nécessaire à la réalisation d'une même opération et que l'un d'eux disparaît, sont caducs les contrats dont l'exécution est rendue impossible par cette disparition et ceux pour lesquels l'exécution du contrat disparu était une condition déterminante du consentement d'une partie.

La caducité n'intervient toutefois que si le contractant contre lequel elle est invoquée connaissait l'existence de l'opération d'ensemble lorsqu'il a donné son consentement



Remarques

- ▶ Rédaction incongrue (caducité puis interdépendance)
- ▶ Aucun terme pour désigner l'interdépendance des contrats
- ▶ Ordonnancement confus (conditions, effets?)
- ▶ Contrôle de qualification possible?
- ▶ Aucune mention des clauses inconciliables avec l'interdépendance



Jurisprudence depuis la réforme

- ▶ Evolution du droit ancien à la lumière de la réforme:
 - ▶ Ch. Mixte 24 février 2017, n°15-20411

- ▶ Mise à l'écart d'une clause inconciliable avec l'interdépendance (droit ancien): maintien?
 - ▶ Cass. com. 13 avril 2022, n°20-20495



I. Les conditions de l'interdépendance des contrats

- ▶ Conditions communes
- ▶ Conditions distinctes



Conditions communes

- ▶ Opération d'ensemble:
Chaque contrat est un élément essentiel de l'opération
- ▶ Connaissance de l'interdépendance au moment de la formation du contrat par celui à qui l'interdépendance est opposée



Conditions distinctes

➤ 2 situations :

➤ L'exécution d'un contrat est impossible sans l'autre,

➤ **OU**

➤ L'exécution d'un contrat est la condition déterminante du consentement d'un participant.




Preuve

- ▶ Si l'interdépendance découle de la structure de l'opération (l'objet d'un contrat est l'objet de l'autre):
 - ▶ Crédit-bail
 - ▶ Location financière
 - ▶ Vente d'immeuble à construire et (promesse de) bail commercial?
=> preuve des contrats et de l'opération
- ▶ Si la volonté des participants est adventice:
 - ▶ Tous moyens – surtout clause mais aussi: date de conclusion et durée uniques, indivisibilité matérielle des locaux
 - ▶ Appréciation souveraine des juges du fond



II. Les effets de l'interdépendance des contrats

- ▶ Sort d'un contrat en cas d'anéantissement de l'autre
- ▶ Efficacité des clauses aménageant l'interdépendance



Sort d'un contrat en cas d'anéantissement de l'autre

- Caducité du 2^{ème} contrat
- De plein droit?
- Mise en cause de toutes les parties
- Responsabilité de l'échec de l'opération



Inapplication des clauses du contrat caduc

- ▶ Com. 12 juillet 2017, n°15-27703
- ▶ Ch. Mixte 13 avril 2018, n°10-21345



Clause inconciliable avec l'interdépendance

- Validité depuis la réforme?
- Art. 1184 c. civ., alinéa 2 : origine légale du réputé non écrit
- Liberté contractuelle => validité?
- Art. 1170 c. civ.
- Art. 1171 c. civ.



Application délicate aux baux commerciaux

- Interdépendance entre un bail commercial et un contrat de franchise
 - Cass. com. 29 mai 2019, n°18-12160
 - CA Paris 15 mai 2019, n°17/20051

- Interdépendance entre une vente d'immeuble à construire et un bail commercial
 - CA Toulouse 8 novembre 2021, n°18/04980
 - CA Limoges 18 mai 2022, n°21/00267