

LA RÉOLUTION DE CAS PRATIQUE

Au préalable, vous devez clairement comprendre ce que l'on attend de vous. Par delà la solution, vous devez être capable d'une part, d'exprimer de façon juridique vos connaissances, d'autre part de parvenir à une solution par le biais d'un raisonnement juridique. A ces fins, il convient de respecter une démarche chronologique.

Vous devrez indiquer le thème général du cas (1), qualifier des faits (2), donner le problème de droit (3), les éléments de solution (4), la solution (5) et sa justification (6).

L'étude de ce cas sera l'occasion d'expliquer en détail la méthode et les mécanismes des conflits de loi dans le temps (nous y ajouterons une étape numérotée 1 bis qui ne doit pas figurer dans le travail que vous rendez).

LE CAS

Le 22 septembre 1978, la société L. a vendu à S. deux appartements situés dans un même immeuble, alors que l'un était loué à G. sommé de quitter les lieux par la société L., G. s'y refuse. Fort mécontent, celui-ci estime qu'en vertu de la loi du 4 janvier 1980, qui instaure un droit de préemption en faveur des locataires (droit d'acquérir la propriété de l'appartement par préférence à tout autre acheteur), la vente de l'appartement aurait dû lui être proposée préalablement. Cette loi subordonnant la validité de telles ventes à l'obligation de respecter ce droit de préemption, G. estime même que le contrat n'est pas valable. G., qui a quelques notions de droit, vous précise que la loi du 4 janvier 1980 pourrait être interprétative d'une loi du 31 décembre 1975.

Le contrat est-il valable? Imaginez toutes les hypothèses.

1 – INDIQUER LE THÈME GÉNÉRAL

La première étape consiste à lire le texte qui vous est soumis, afin de dégager les thèmes principaux.

Il ne s'agit pas encore d'entrer dans le détail du texte, ni même de penser à une solution ! En effet, l'expérience révèle que les solutions auxquelles les étudiants pensent immédiatement sont purement intuitives... et le plus souvent fausses. N'oubliez pas que vous ne devez pas partir d'une solution pour construire un raisonnement, mais qu'au contraire la solution doit résulter d'un raisonnement.

En l'espèce, le thème est celui des conflits de la loi dans le temps.

1 bis) La localisation des thèmes principaux a pour but, notamment, de vous inciter à réunir au brouillon toutes les connaissances que vous pouvez avoir sur le ou les thèmes reconnus. C'est un bon moyen de ne pas oublier un des aspects du problème posé.

Il est absolument indispensable d'exprimer ses connaissances en termes juridiques.

Ici, il faudra être capable de retranscrire rapidement et de façon synthétique toutes les connaissances qui ont été exposées dans le (I).

2 – QUALIFIER LES FAITS

Après avoir synthétisé vos connaissances en termes juridiques, vous êtes en mesure de procéder à la qualification juridique des faits. Cette étape est très souvent négligée, car tant le processus que l'utilité d'une qualification sont incompris.

- Le processus de qualification : qualifier, c'est traduire en termes juridiques les faits qui vous sont soumis. Concrètement, si le cas pratique est relatif aux conflits de loi dans le temps, les termes suivants sont susceptibles d'apparaître : loi ancienne, loi nouvelle, effets futurs, constitution, loi d'ordre public...

Une fois qualifiés, les faits n'apparaissent plus (il est inutile de traduire en termes de conflit de loi dans le temps, des faits qui mettent en jeu un autre thème juridique ! Par exemple, il arrive fréquemment que des termes comme « loi nouvelle » ou « constitution » apparaissent dans un cas relatif à la preuve).

La qualification a aussi pour conséquence de faire disparaître les faits qui n'ont aucune importance juridique pour la résolution du cas.

- L'utilité de la qualification : les règles de droit sont exprimées en termes juridiques abstraits. On ne peut donc pas directement les confronter aux faits. La qualification des faits, qui est une sorte de traduction, permet de confronter ces faits qualifiés à une ou plusieurs règles de droit. Il n'est pas possible de savoir directement quelle est la règle juridique applicable à des faits précis si vous n'avez pas fait l'effort de les traduire en termes juridiques.

Le travail de qualification impose évidemment une lecture très attentive de l'intitulé du cas. Si vous avez respecté l'étape précédente, c'est-à-dire procédé à un examen rapide de vos connaissances, vous réduisez considérablement les risques d'oubli d'un fait qui se révélerait juridiquement important.

Reprenons maintenant les faits de notre cas :

- « Le 22 septembre 1978, la société L. a vendu à S. deux appartements situés dans un même immeuble, alors que l'un était loué à G. ».

Qualification : une situation juridique de nature contractuelle a été constituée le 22 septembre 1978.

- « Sommé de quitter les lieux par la société L., G. s'y refuse... en priorité aux locataires ».

Qualification : le demandeur prétend que la situation contractuelle constituée sous l'empire de la loi ancienne (loi du 31 décembre 1975) ne serait pas valable, au motif qu'elle ne se conformerait pas à la loi nouvelle (loi du 4 janvier 1980) qui modifie les conditions de constitution de la situation contractuelle.

3 – DONNER LE PROBLÈME DE DROIT

Vous devez maintenant poser le problème de droit. Cette étape vous contraint à définir précisément une question de nature juridique. Voici quelques conseils qui vous aideront à formuler votre question

- La solution du cas doit dépendre précisément de la réponse à la question.
- La question doit appeler une réponse par oui ou par non. Ex : La loi nouvelle a-t-elle vocation... ?
- Elle doit impérativement être exprimée en termes juridiques : les circonstances de fait n'apparaissent pas dans la question.
- Elle doit être suffisamment précise. Bannissez absolument les questions du genre : le demandeur peut-il obtenir gain de cause ? Quelle est la loi applicable ?
- Elle s'inspire directement de la qualification des faits.
- Enfin, n'oubliez pas que plusieurs problèmes de droit peuvent se poser dans un même cas ! Vous formulerez alors autant de questions qu'il y a de problèmes.

En l'espèce, la question est la suivante : une loi nouvelle modifiant les conditions de constitution d'une situation contractuelle peut-elle remettre en cause une situation constituée sous l'empire de la loi ancienne ?

4 – LES ÉLÉMENTS DE SOLUTION

Il faut ensuite énoncer les éléments de droit, le plus souvent des articles du Code civil, voire des éléments de jurisprudence, qui vous permettront de résoudre le problème de droit. Ce travail est grandement facilité par le fait que vous aurez retracé au brouillon, dans l'étape 1 bis), vos connaissances. Bien entendu, ne conservez que les éléments nécessaires à la résolution du problème de droit. Toutefois, s'il y a eu une évolution jurisprudentielle sur la question, ne vous privez pas de la reproduire.

En l'espèce, le problème de droit révèle que le litige est uniquement relatif à la question de la constitution de la situation juridique, puisque c'est la validité de la vente qui est contestée. Il faut donc se concentrer uniquement sur cet aspect.

- Qu'il s'agisse d'une situation contractuelle ou extracontractuelle, la loi applicable à la constitution d'une situation juridique est identique.

En principe, en application de la règle fondamentale de non rétroactivité énoncée à l'article 2 du Code civil, les

conditions de constitution d'une situation juridique sont soumises à la loi ancienne, c'est-à-dire à la loi en vigueur au moment où la situation s'est créée (il n'y a pas ici à distinguer selon la théorie des droits acquis et selon la théorie de l'effet immédiat, uniquement pertinentes en matière d'effet).

- Par exception, la loi nouvelle sera compétente si elle entre dans un des trois cas suivants : elle est rétroactive (l'article 2 a seulement une nature légale, et à ce titre, peut être contredit par une autre loi) ; elle est interprétative (le législateur intervient pour préciser le sens ambigu d'une loi antérieure, la loi nouvelle interprétative fait alors corps avec la loi ancienne interprétée) ; elle est une loi pénale plus douce.

5 – LA SOLUTION

Vous pouvez alors énoncer la solution. Attention ! il est impératif que vous fassiez bien le lien entre votre solution de fait et la règle de droit applicable.

Voici ce que vous ne devez pas dire :

M.G. pourra obtenir l'annulation si la loi du 4 janvier 1980 est interprétative ; si elle n'est pas interprétative, le contrat reste valable. Cette formulation n'est pas bonne car vous affirmez sans démontrer.

Voici ce que vous pouvez dire :

- Si la loi du 4 janvier est interprétative, elle rétroagira au jour de l'entrée en vigueur de la loi du 31 décembre 1975. Elle régira donc les conditions de constitution du contrat pourtant conclu sous l'empire de la loi ancienne, la loi du 31 décembre 1975. En conséquence, en application de la loi nouvelle rétroactive, le contrat ne sera pas valable car il ne respecte pas les conditions de validité posées par la loi nouvelle.

- Si la loi nouvelle n'est pas rétroactive, la loi ancienne du 31 décembre 1975 continuera à régir les conditions de validité du contrat. Celui-ci sera donc toujours valable et G. ne peut reprocher au vendeur de ne pas lui avoir notifié la vente pour l'exercice du droit de préemption.

6 – SA JUSTIFICATION

Il faut enfin donner une justification de la solution en quelques lignes.

En l'espèce, si la loi est interprétative, il est normal que le contrat soit annulé car la loi nouvelle ne fait que se confondre avec la loi ancienne. On pourrait même dire qu'il n'y a pas à proprement parler de loi nouvelle. Si elle n'est pas interprétative, des considérations de sécurité juridique, notamment, prohibent absolument qu'une loi qui n'était pas connue au moment du contrat vienne bouleverser les conditions de validité du contrat.

JEAN-PHILIPPE LHERNOULD
ATER à la Faculté de droit d'Orléans
sous la direction de Madame le Professeur Moraçais