

Les avant-contrats portant sur la vente

I- Les promesses unilatérales de vente

A- Notions

- **Promesse unilatérale de vente** : *Contrat par lequel le promettant s'engage à vendre un bien au bénéficiaire de la promesse qui le droit de l'acquérir dans un certain délai*
 - **Différence avec** :
 - **Offre de contracter** : aucun engagement (NB : cf. JSP retrait fautif/abusif de l'offre ouvrant droit à D&I)
 - **Vente** : Même dans le cas où le contrat est considéré comme synallagmatique (indemnité d'immobilisation), volonté de vendre reste unilatérale.
 - **Conditions de formation** (Loi SRU 13/12/2000 et 1589-2 CC)
 - **Acte sous seing privé** :
 - Signature, notification, puis **délai de rétractation** de 7 jours. Aucun versement possible (sauf exceptions rares) avant ce délai.
 - **Enregistrement** dans les 10 jours à peine de nullité
 - **Acte authentique** :
 - Projet d'acte, notification, **délai de réflexion** de 7 jours, signature. Aucun versement possible.
 - **Enregistrement** dans les 10 jours à peine de nullité
 - **Promesse unilatérale d'achat** : *Contrat par lequel le promettant s'engage à acheter un bien à un bénéficiaire qui a le droit de lever ou non cette option en décidant de vendre ou pas le bien considéré*
 - Tend à disparaître : 1591-1 CC : « Est frappé de nullité tout engagement unilatéral souscrit en vue de l'acquisition d'un immeuble ou d'un droit immobilier pour lequel il est exigé ou reçu de celui qui s'engage un versement, quelle qu'en soit la cause et la forme ».

B- Situation du bénéficiaire

- Consentement qui se limite en principe à l'acceptation de la promesse.
 - En aucun cas il ne s'engage à accepter.
- **Quid de l'indemnité d'immobilisation** (*indemnité due par le bénéficiaire au promettant dans le cas où il ne lèverait pas l'option*) ?
 - **Défaut de cause** ?
 - Avantage procuré au bénéficiaire par le promettant qui s'interdit de vendre à une autre personne.
 - **Qualification en clause pénale** ?
 - Enjeu : 1152 CC : juge peut diminuer montant clause pénale lorsqu'il est démesuré.
 - Clause pénale est censée **réparer une inexécution**. Or, le bénéficiaire n'a **pris aucun engagement**. Donc pas de clause pénale.
 - NB : on revient à cette qualification dans le cas d'une promesse synallagmatique (CCass 3^e 24/09/2008) (vente suspendue à la condition de l'obtention d'un prêt ; condition défaillie par le bénéficiaire et donc réputée s'être produite)
 - **Effet sur la nature de la promesse** ?
 - Turn in synallagmatique lorsque le montant de l'indemnité est tellement élevé qu'il est impossible de ne pas lever l'option (CCass Com. 13/02/1978) (20%).

- NB : JSP utilisée pour éviter la nullité à des promesses non enregistrées (1840-1 CGI : nullité des seules promesses unilatérales) ; il semblerait absurde qu'elle s'applique dans d'autres cas, notamment pour obliger le bénéficiaire à acheter.
- **Cas d'exonération de sanction en cas de non levée de l'option :**
 - Empêchement du bénéficiaire
 - Fait du tiers (droit de préemption ou autre)
 - Fait du promettant (vente à un tiers)
 - Non obtention du prêt (L312-16 CCons) (promesse sous condition suspensive de l'obtention d'un prêt)
 - Obligation de diligence du bénéficiaire !

C- Situation du promettant

- **Consentement au contrat définitif de vente.**
 - Validité du consentement s'apprécie au moment de la promesse
 - Validité de la vente même si incapacité/décès/LJ a posteriori (CCass Com. 07/03/06)
 - A contrario, décès/incapacité du pollicitant rendent l'offre caduque
- **Obligation de résultat de conserver le bien pour bénéficiaire :**
 - Sanction : responsabilité contractuelle
 - Pollicitant n'engagerait que la délictuelle
 - Cas possibles de violations :
 - Tous actes de disposition : Vente à autrui/Donation à autrui
 - Bail (conflit possible avec droit de préemption du locataire)

D- Sort de la promesse

1) *Délai de l'option*

- *Période d'attente où le bénéficiaire dispose de son droit de lever l'option.*
- **Non précision du délai ?**
 - Possible
 - Résiliation possible par le promettant avec mise en demeure du bénéficiaire.
- **Terme suspensif en faveur du promettant ? (décès de celui-ci)**
 - Problème de la validité : **pacte sur succession future** (contrats portant sur succession non encore ouverte) prohibés.
 - Contrat est **valable** puisque passé par le promettant sur ses propres biens ; le fait que **l'exécution soit différée** au décès est indifférent (CCass 1^{er} 30/05/1985)

2) *Levée de l'option*

- **Formes ?**
 - Possible de renoncer ou de lever l'option avant l'expiration du délai.
 - Aucune forme particulière.
- **Date de la vente ?**
 - Date de la levée de l'option (consentement de l'acheteur faisant défaut, pas de rétroactivité).
- **Cession du droit d'opter ?**
 - Possibilité d'insérer une clause permettant au bénéficiaire de se substituer un tiers qui pourra opter sans avoir recours à la formalité de cession de créance.

3) *Exécution forcée de la promesse*

- **Retrait de la promesse** avant la fin du délai d'option et avant que l'option ait été levée constitue une **violation de l'obligation contractuelle du promettant**.
- **Evolution de la JSP sur la sanction**
 - Solution logique : exécution forcée de la vente
 - **Solution retenue** : obligation de faire, 1142 CC, donc **D&I uniquement**. (CCass 3^e 15/12/1993)
 - Solution issue du droit anglais (efficient breach of contract)
 - Force obligatoire du contrat niée (promettant ± pollicitant)
 - **Confirmation** : CCass 3^e 26/06/1996
 - **Possibilité de revirement** : possibilité pour le bénéficiaire d'un **pacte de préférence** de se **substituer à l'acquéreur** lorsque celui-ci est de mauvaise foi (CCass Ch. Mix. 26/05/2006)
 - Si l'exécution forcée est possible dans le cas d'un pacte de préférence, a fortiori elle est possible pour une promesse unilatérale (si on l'admet dans le cas où il y a un engagement sur la personne, on devrait l'admettre dans le cas où il y a engagement sur la personne ET sur le principe de la vente)
- **Droit positif sur la sanction** :
 - **Revirement attendu : incohérence** : exclusion de l'exécution forcée pour les promesses unilatérales et synallagmatiques (CCass 3^e 25/03/2009)
 - **Possibilité de subterfuge** : clause dans la promesse prévoyant que le défaut d'exécution peut se résoudre en nature (CCass 3^e 27/03/2008)

II- Les promesses synallagmatiques

- Contrat par lequel les parties s'engagent l'une à vendre, l'autre à acheter, pour un prix déterminé en vue de transférer la propriété.

A- Les promesses valant vente

- **C'est le principe** : 1589 CC « *La promesse de vente vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque sur la chose et sur le prix* ».
 - En matière mobilière :
 - Compromis de vente sous seing privé ou par acte authentique vaut vente et est opposable aux tiers.
 - En matière immobilière :
 - Compromis de vente sous seing privé vaut vente mais n'est pas opposable aux tiers (défaut de publicité foncière).
 - Compromis de vente par acte authentique vaut vente et est opposable aux tiers.
- **Quid du cas du vendeur a non domino ?**
 - En principe, la 2^e vente devrait être nulle (paiement avec la chose d'autrui impossible)
 - En matière immobilière
 - Premier des acquéreurs à publier peut opposer son droit à l'autre acquéreur
 - En matière mobilière :
 - Possesseur de bonne foi peut opposer son droit à l'autre acquéreur
- **Qui du régime de droit local ?**
 - 42 L 01/06/1924 : Tout acte translatif de propriété immobilière sous seing privé doit prendre forme authentique dans les 6 mois sous peine de caducité (non rétroactive)
 - Quid des clauses financières (notamment clause pénale) comprises dans le compromis ?
 - Avant 2002, on parlait de nullité de l'acte. Donc ce qui en faisait partie était nul.

- Après 2002, caducité. Donc uniquement effets pour l'avenir.
- Clause pénale reste valable même si le contrat est caduque (CCass 3^e 09/06/2010).
- Quid de la computation du délai ?
 - Court à compter de la levée de l'option/acte synallagmatique.
 - Indifférence des conditions suspensives : une fois réalisées, elles sont rétroactives (1179 CC)

B- Les promesses ne valant pas vente

- **Stipulation de toute condition suspensive** qui diffère l'accomplissement de la vente à telle ou telle formalité.
 - Stipulation doit être expresse

III- Le pacte de préférence

- *Contrat par lequel un vendeur potentiel s'engage, s'il se décide à disposer de son bien, à le faire au profit du seul bénéficiaire.*
 - **Préemption conventionnelle.**
- **Question de la sanction :**
 - Possibilité pour le bénéficiaire de se substituer à l'acquéreur de mauvaise foi (CCass Ch. Mix. 26/05/2006).

Les éléments constitutifs de la vente

- 1582 CC : « Convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose et l'autre à la payer ».
- **Nature du contrat :**
 - **Contrat consensuel** : 1583 CC « Elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé ».
 - Antiquité : Contrat réel supposant la remise de la chose. Basse antiquité : contrat consensuel.
 - AR : à nouveau contrat réel.
 - **Contrat onéreux, synallagmatique, commutatif** (en principe), **parfois aléatoire** (prix = rente viagère)
- **Vente internationale de marchandises :**
 - Convention de Vienne du 11/04/1980 entrée en vigueur en 1988.

I- Une chose :

A- Existence

1) Exclusion des services

- **La vente porte nécessairement sur une chose** donc exclut les services.
- **Remise en cause par doctrine :**
 - Doyen Savatier 1971 : contrat vente de service nécessaire !
- **Fausse remise en cause par loi :**
 - Loi 13/07/1992 relative à la vente de voyages
 - Loi MURCEF 11/12/2001 relative à la vente de services bancaires
 - En réalité, demeurent des contrats d'entreprise ; le terme de vente est là pour évoquer l'idée de protection supplémentaire.
- **Remise en cause par la JSP :**
 - Contrat de fourniture d'électricité (dur de concevoir que c'est une chose).
 - Enjeu : clauses abusives

2) Bien corporel/incorporel

- **Bien peut être incorporel** mais doit pouvoir faire l'objet d'appropriation.
- **NB : différence terminologique :**
 - Vente pour un bien corporel
 - Cession pour un bien incorporel

3) Chose présente/future

- 1130 CC : « choses futures peuvent faire l'objet d'une obligation. »
 - **Possibilité d'un aléa** (existence/ampleur d'une chose future non déterminée, contrat d'édition sur une œuvre non encore écrite).
- **Cas particulier : vente d'immeuble à construire** (L 1967)
 - 1601-1 ss : « La vente d'immeubles à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat. Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement ».

- **A terme** : effet rétroactif de la propriété au jour de l'achèvement de l'immeuble. Paiement du prix à la fin.
- **En l'état de futur achèvement** : propriété étape par étape. Paiement au fur et à mesure.
- **Quid du risque et de la responsabilité ?**
 - Risque est dans tous les cas subi par promoteur jusqu'à la fin des travaux
 - Responsabilité applicables aux contrats d'entreprise (construction de gros œuvres) est applicable dans ce cas (10 ans).

4) *Chose déterminée*

- 1129 CC : « *il faut que l'obligation ait pour objet une chose au moins déterminée quant à son espèce. La quotité de la chose peut être incertaine, pourvu qu'elle puisse être déterminée* ».
- **Corps certain** :
 - Chose doit être suffisamment identifiée.
- **Chose de genre** :
 - Quotité et espèce déterminés.
- **Sanction : nullité** (CCass 3^e 28/11/1986) (terrains à construire non déterminés)

B- Aliénabilité

1) *Propriété*

- 1599 CC : « *La vente de la chose d'autrui est nulle : elle peut donner lieu à des D&I lorsque l'acheteur a ignoré que la chose fut à autrui* ».
- NB : ne s'applique pas aux ventes non translatives de propriété (vente de chose future)
- **Vente d'un bien indivis** :
 - Vente consentie par un seul des co-indivisaires ne peut porter que sur la part du vendeur.
- **Vente d'un bien en nu-propriété** :
 - Possible sans accord de l'usufruitier mais ce dernier conservera ses droits.
- **Type de nullité ?**
 - Relative : vise à protéger l'acquéreur.
 - Confirmation possible (vente a non domino puis on acquiert l'objet vendu)
- **Quid du véritable propriétaire** :
 - **Absence de dépossession** : vente non opposable, il ne calcule pas.
 - **Dépossession** : action en revendication.
 - En matière de meuble : attention possession de bonne foi
 - En matière d'immeuble : attention à la prescription / apparence (CCass 1^{er} 09/01/1996)

2) *Présence dans le commerce*

- 1598 CC : « *Toute ce qui est dans le commerce peut être vendu lorsque des lois particulières n'en ont pas prohibé l'aliénation* ».
- **Causes de présence hors commerce** :
 - **Interdiction par la loi** :
 - Santé publique (animaux contagieux, substances vénéneuses, médicaments)

- Eléments du corps humain (en principe prohibée sauf avec certaines précautions)
 - Stupéfiants
 - Contrefaçon (CCass Com. 24/09/2003)
- **Interdiction conventionnelle : clause d'inaliénabilité (901-1 CC)**
 - Uniquement bien légué/donné
 - Effet temporaire
 - Intérêt sérieux et légitime
 - **Exception** : possible vente si l'intérêt justifiant l'interdiction a disparu ou si un intérêt plus important l'exige.
- **Quid de la clientèle civile ?**
 - On a longtemps considéré que les clientèles civiles ne pouvaient être cédées.
 - Cause commune : 1128 CC : indisponibilité des personnes.
 - Cas des officiers ministériels : domaine public
 - **Critiques par la doctrine :**
 - **Refus de principe contourné** par la pratique
 - « Présentation du successeur à la clientèle/à l'homologation ministérielle ».
 - Dire que la **clientèle est hors commerce en matière civile** se heurte à la **possibilité de céder une clientèle en matière commerciale**.
 - Dans les deux cas, on cède le potentiel d'attraction de la clientèle ; en aucun cas une personne physique. Dès lors, si la même chose est cédée, comment justifier distingo ?
 - **Revirement JSP (CCass 1^{er} 07/11/2000) :**
 - « si la cession de la **clientèle** médicale, à l'occasion de la constitution ou de la cession d'un fonds libéral d'exercice de la profession, n'est pas illicite, c'est à la condition que soit sauvegardée la liberté de choix du patient ; qu'à cet égard, la cour d'appel ayant souverainement retenu, en l'espèce, cette liberté de choix n'était pas respectée, a légalement justifié sa décision »
 - **Confirmation (CCass 1^{er} 16/01/2007)**

II- Un prix

- **Quid du prix/service ?**
 - On considère traditionnellement qu'il ne peut y avoir de prix que de somme d'argent.
 - JSP isolée et critiquée : possible paiement en nature (CCass 3^e 09/12/1986)
- **Quid de la rente viagère ?**
 - Contrat difficilement conciliable avec l'OP.
 - 1974ss CC : réglementation minutieuse.
 - Contrat nul si le crédit-rentier décède d'une maladie dont il était atteint lors de la vente dans les 20 jours suivant la conclusion.

A- Détermination du prix

- 1591 CC : « Le prix de la vente doit être déterminé et désigné par les parties ».
 - 1592 CC : « Il peut cependant être laissé à l'arbitrage d'un tiers ; si le tiers ne peut ou ne veut fixer le prix il n'y aura pas vente ».
 - **Obligation incombant aux parties** et non au juge ; à défaut d'accord le contrat n'est tout simplement pas conclu ou devient caduque (CCass Com. 29/06/1981).
 - Exigence d'un prix déterminé est très contraignante dans le cas de contrats à exécution successive.

- **Assouplissement JSP : prix déterminable sur la base d'éléments objectifs**
 - Consécration O 05/12/1958 (L112-1 CMon.) : clauses d'indexation/d'échelle mobile.
 - Condition : lien entre l'indice et l'objet du contrat/activité des parties.
- **Quid de la clause de rémunération relative à la rentabilité du bien vendu ?**
 - **Ancienne JSP** : pas valable puisque la rémunération ne dépend pas d'un critère totalement objectif (rentabilité du bien sera tributaire de la gestion de l'acheteur).
 - **Reviement** : possibilité s'il existe un prix fixe minimum / un choix entre un prix fixe et un prix variable (CCass 1^{er} 28/06/1988).
- **Quid du prix catalogue (prix fournisseur au moment de la livraison) ?**
 - Prix catalogue dépend d'une condition objective en ce qu'elle est extérieur à la volonté des parties : clause valable (CCass 1^{er} 02/12/1997).
 - A contrario, non valable si le prix est influencé même de façon minime par le vendeur.

B- Montant du prix

- Quid de la liberté de détermination ?
 - O 01/12/1986 sur la liberté de la concurrence : prix sont libres et les parties n'ont aucune obligation d'adapter le prix à la valeur de la chose.

1) Prix réel et sérieux

- **Prix réel ie non fictif :**
 - Dans le cas contraire, on est dans le cas d'une **donation déguisée** :
 - Sur la forme : doit remplir les conditions de l'acte dont elle emprunte la forme (donation déguisée en vente peut se faire sous seing privé)
 - Sur le fond : doit remplir les conditions de fond de la donation (mineur même émancipé ne peut consentir à une donation déguisée)
 - Pas de sanction civile hormis la requalification.
 - Sanctions fiscales (pas de frais de mutation)
- **Prix sérieux ie non dérisoire :**
 - Si le prix est dérisoire, **absence de cause** et nullité de la vente.
 - NB : si le prix s'accompagne d'autres contreparties, JSP ne s'applique pas (prix dérisoire + remise/reprise de dettes).

2) Prix lésionnaire

- **Uniquement en matière immobilière : 1674 ss CC.**
 - 1683 CC : **protection du seul vendeur**.
 - 1674 CC : Lésion de plus des **7/12** (calculé sur valeur réelle).
 - 2 ans maximum
 - 1681 CC : rachat possible de la différence par l'acheteur ; remise de 10% sur le prix total.
- **Non applicable** même en matière immobilière pour :
 - Ventes judiciaires
 - Ventes aléatoires

Les effets de la vente :

I- L'effet translatif

A- Principe

1) *Objet du transfert*

- **Effet translatif porte sur :**
 - Propriété
 - Risques
 - Risque est associé à la propriété : la chose périt pour le propriétaire.
- **Risques supportés même si la chose n'a pas été livrée**
 - 1138 CC « Elle rend le créancier propriétaire et met la chose à ses risques dès l'instant où elle a du être livrée encore que la tradition (remise de la chose) n'en ait point été faite ».
 - L132-7 CCom : en matière de transport, chose voyage aux risques de celui à qui elle appartient.

2) *Moment du transfert*

- **Principe consensualiste :**
 - Transfert au moment de l'échange des consentements
- **Exception pour les relations entre les parties :**
 - 1138.2 CC : « à moins que le vendeur ait été mise en demeure de livrer ».
- **Exception pour les relations avec les tiers :**
 - En matière immobilière : publication
 - En matière mobilière : possession

B- Aménagements conventionnels

- **Dérogation possible aux principes du transfert solo consensus ([CCass 1^{er} 24/01/1984](#))**
 - **Vente en l'état de futur achèvement** : aménagement de la propriété (au fur et à mesure de la construction) et des risques (à la fin) dissociés.
 - **Réserve de propriété** : aménagement de la propriété mais pas des risques.
- **Possible de différer le transfert de multiples façons :**
 - Terme suspensif
 - Condition suspensive
- **Contrats spéciaux nommés de vente avec transfert différé:**
 - Remarque : conditions ci-dessous sont potestatives ; pourtant elles sont valables puisque prévues par les textes.
 - 1588 CC : **vente à l'essai** : « vente à l'essai est présumée faite sous condition suspensive ».
 - Possible clause contraire
 - 1587 CC : **vente à la dégustation** « à l'égard du vin, de l'huile et des autres choses... ».
 - Agrément porte sur le produit en lui-même ; le conditionnement ne saurait entrer en compte ([CCass 1^{er} 21/11/2006](#))
 - Possible clause contraire/renonciation tacite ([CCass 1^{er} 12/07/2000](#))
- **Contrats spéciaux nommés de vente avec transfert rétroactivement remis en cause**
 - 1659ss CC : **vente à réméré/avec faculté de rachat**

- Condition résolutoire : le vendeur se réserve la possibilité de racheter contre restitution du prix.
- Effet rétroactif : il n'y a pas deux ventes successives mais une vente anéantie contre restitution du prix (effet de sûreté).
- 1590 CC : **vente avec arrhes** (somme d'argent versée à l'avance par l'une des parties à un contrat et offrant aux contractants une faculté de dédit ≠ acompte (somme versée à titre de paiement partiel et établissant le contrat de vente))
 - Dédit de l'acheteur : abandon des arrhes
 - Dédit du vendeur : restitution du double des arrhes
 - **Distingo arrhes/acomptes** :
 - L114-1 CCons : à défaut de précision, toute somme versée par avance par le consommateur est présumé être des arrhes.
- **Vente avec dédit conventionnel** (faculté peut être réservée à un seule des parties contrairement aux arrhes).

II- Les obligations du vendeur :

A- Obligation de délivrance

1) Contenu de l'obligation de délivrance

- 1604 CC : « La délivrance est le transport de la chose vendue en la puissance et la possession de l'acheteur ».
 - NB : en fait, pas question de transfert en droit, qui s'opère automatiquement avec l'échange des consentements.
- **Obligation de mise à disposition** :
 - Pas d'obligation de livraison
 - 1605 CC : « lorsqu'il a remis les clefs ou lorsqu'il a remis les titres de propriété »
 - 1608 CC : « les frais d'enlèvement de la chose sont à la charge de l'acquéreur ».
 - Extension aux accessoires (1615 CC)
 - En matière mobilière : tous papiers légaux ([CCass Com. 22/01/2008](#)), fruits
 - En matière immobilière : fruits
- **Obligation de conformité** :
 - 1614 CC : « La chose doit être délivrée dans l'état où elle se trouve au moment du contrat ».
 - 1616 CC : « Le vendeur est tenu de délivrer la contenance telle qu'elle est portée au contrat ».
 - Extension à tous les défauts qui font en sorte que la **chose délivrée n'est pas conforme aux stipulations conventionnelles** (contenance, forme, dimension, couleur, marque...).
 - En cas de problème de seule contenance, possible réduction du prix par le juge.

2) Sanction de l'obligation de délivrance

- **Demandes possibles** :
 - Exception d'inexécution
 - Résolution (si on a déjà payé)
 - D&I seuls ou accompagnés
- **Quid des clauses limitatives de responsabilité ?**
 - Portant sur obligation essentielle du vendeur : non écrite
 - Portant sur une relation entre professionnel et consommateur : non écrite

B- Obligation de garantie

1) Garantie d'éviction

- Si le vendeur doit mettre l'acheteur en possession de la chose, il doit aussi faire en sorte qu'il puisse y rester.

- « *Qui doit garantie ne peut évincer* »
 - **Eviction de droit** : tout droit sur la chose vendue
 - Droit de passage
 - Usucapion ([CCass 3° 20/10/1981](#))
 - Possession vaut titre
 - Exception de garantie perpétuelle ([CCass 3° 20/10/1981](#))
 - **Eviction de fait** : toute action évinçant l'acquéreur
 - Concurrence en matière de fonds de commerce ([CCass Com. 16/01/2001](#))
 - Fonctionne en l'absence de clause de non-concurrence
 - Prend le relai de la clause de non-concurrence une fois le délai de celle-ci écoulé.

- 1628 CC : **Clause exonérant le vendeur** de son obligation de garantie de son fait personnel est réputée **non écrite**.

- **Eviction de droit uniquement.**
 - Nécessite une éviction :
 - Cas d'éviction totale (vente a non domino)
 - Cas d'éviction partielle (servitude)
 - Nécessite que l'origine du trouble soit antérieure à la vente
 - Exit le cas d'une réclamation de servitude de passage du fait d'un enclavement apparu postérieurement à la vente.
 - Nécessite que l'acquéreur soit de bonne foi
 - Ignorance de la cause de l'éviction
 - Ignorance du risque d'éviction

- 1627 CC : **Possible aménagement conventionnel** de la dite garantie.
 - Limites :
 - Clause considérée comme abusive entre professionnel et conso.
 - Inapplicable lorsque le vendeur est de mauvaise foi

- **Deux façons d'user de la garantie** :
 - Moyen de défense (exception d'inexécution ou exception visant à réduire à néant une revendication du vendeur)
 - Moyen aboutissant à la mise en cause du vendeur (appel en garantie du vendeur dans une instance intentée par un tiers ; possibilité de faire intervenir de force le vendeur afin de le faire condamner en direct)

- 1630 CC : **Cas d'éviction totale** :
 - Restitution totale du prix

- Fruits (si nécessité de rembourser le tiers qui l'évince)
- Frais de justice relatifs à l'action en garantie et à l'action originaire (cas du fait du tiers)
- D&I
- Frais et loyaux coûts du contrat (de vente)
- **1636 CC : Cas d'éviction partielle :**
 - « Si l'acquéreur n'est évincé que d'une partie de la chose, et qu'elle soit de telle conséquence, relativement au tout, que l'acquéreur n'eut point acheté sans la partie dont il a été évincé, il peut résilier la vente »
 - **Déterminante** : Résolution si l'acheteur n'aurait pas acheté sans la partie dont il a été évincé.
 - **Non déterminante** : 1637 CC : Remboursement de la part de la valeur dont l'acquéreur a été évincé
 - Appréciation à l'époque de l'éviction, et non proportionnellement au prix de la vente.
 - Si le prix du bien a augmenté, favorable à l'acquéreur
 - Si le prix du bien a diminué, défavorable à l'acquéreur

2) Garantie des vices cachés

- 1641 CC « Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destinait, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix s'il les avait connus ».
- **Tout bien** (neuf/occasion, meuble/immeuble) **sauf** :
 - 1649 CC : ventes faites par autorité de justice
 - L213-3 CRur : animaux domestiques (liste limitative de maladies/vices invoquables)
- **Tout vendeur** :
 - Peu importe mauvaise foi
 - Peu importe qu'il soit ou non professionnel
- **Tout acquéreur** :
 - Transmission aux sous-acquéreurs successifs (CCass Ass. 07/02/1986)
 - Possibilité d'attaquer n'importe lequel des vendeurs successifs
 - Mises en cause en cascade ou remise en compte contre le premier vendeur possibles.
- **Un vice caché** :
 - 1642 CC : vendeur n'est pas tenu des vices apparents dont il a pu se convaincre lui-même.
 - **Pas d'élément intentionnel**
 - Pas besoin de prouver un quelconque maquillage ; le fait que le vice ne soit pas apparent est suffisant.
 - **Appréciation**
 - Rigueur extrême envers acheteur professionnel
 - Indulgence extrême envers profanes (CCass Ass. 27/10/2006) (insectes xylophages dans des combles ; observation de la charpente et comble permettait de déceler le vice ; visite des combles « acrobatique » donc vice non apparent).
- **Un vice antérieur à la vente** :
 - Cause antérieure, apparaissant avant ou après la vente.

- **Charge de la preuve** à l'acquéreur
 - Preuve difficile à apporter, surtout si le bien est d'occasion.
 - Dans les faits, si le vice apparaît très peu de temps après la vente, on présumera qu'il existait avant celle-ci.

- **1648 CC : 2 ans** à compter de la découverte du vice.
 - En théorie, action perpétuelle.
 - En pratique, preuve de l'antériorité du vice fait échec à une « prolongation ».
 - Auparavant : « bref délai suivant la nature des vices rédhibitoires et l'usage du lieu où la vente a été faite ».
- **1644 CC : deux types d'action :**
 - **Action rédhibitoire** : résolution de la vente
 - **Action estimatoire** : réduction du prix
- **Quid du Supplément de D&I** : nécessaire mauvaise foi du vendeur
 - Présomption irréfragable de mauvaise foi du vendeur professionnel ([CCass 1^{er} 19/01/1965](#)).
- **Clauses d'aménagement de garantie de vices cachés** : cas de la réduction
 - Valables uniquement entre professionnels de même spécialité ([CCass Com 03/02/1998](#))
 - Valables uniquement si le vendeur est de bonne foi ([CCass 3^e 16/12/2009](#))
- **Clauses d'aménagement de garantie de vices cachés** : cas du renforcement :
 - Intérêt : pas à prouver l'antériorité du vice (présomption de défaut de fabrication).

3) **Garantie de conformité**

- **L211-4 CCons** : « *Le vendeur est tenu de livrer un bien conforme au contrat et répond des défauts de conformité existant lors de la délivrance.* »
 - Découle de [Dir. E. 25/05/1999](#).

- **Domaine :**
 - A la fois le défaut de conformité (conforme au contrat) et la garantie de vices cachés (conforme à l'usage normal).
 - Uniquement entre consommateur et professionnel.
- **Présomption d'antériorité du défaut** si celui-ci apparaît dans les 6 mois après la délivrance de la chose ([L211-7 CCons](#))
 - Exception : preuve par le vendeur d'un mauvais usage de la chose

- « *L'action résultant du défaut de conformité se prescrit par deux à compter de la délivrance du bien* » ([L211-12 CCons](#))
- **Demandes possibles :**
 - Dans un premier temps : réparation/remplacement
 - En cas de refus/impossibilité : résolution

C- Obligation d'information/conseil/renseignement

- 1602 CC : « Le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige ; tout acte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur ».
- **Appréciation particulièrement sévère envers les professionnels :**
 - L 111-1 CCons : « tout professionnel vendeur de bien doit avant la conclusion du contrat mettre en mesure le consommateur de connaître les caractéristiques des biens ».
 - CCass 1^{er} 14/05/2009 (maladie transmise par rat domestique suite à une morsure ; absence d'information par animalerie vendeuse)
 - CCass 1^{er} 28/05/2009 (jet ski utilisé en haut de mer ; absence d'information par vendeur envers acheteur profane alors même que le bon sens de l'acheteur aurait du être suffisant)
 - CCass 1^{er} 25/02/1997 : **charge de la preuve au professionnel** : sévérité renforcée
 - CCass 1^e 15/05/2002 : présomption de dol
- **Règles particulières en matière immobilière :**
 - Divers diagnostics relatifs aux caractéristiques de l'immeuble (notamment diagnostic amiante)
 - CCass 3^e 23/09/2009 : Diagnostic erroné n'engage pas responsabilité du vendeur

D- Obligation de sécurité

- **Obligation de sécurité à la charge du vendeur professionnel**
 - JSP influencée par directive de 1985 (termes semblables)
 - CCass 20/03/1989 (achat d'une télé qui implose)
 - CCass 1^{er} 22/01/1991 (soins du corps)
 - L 221 CCons : « Les produits et services doivent dans des conditions normales [...] et ne pas porter atteinte à la santé des personnes ».
- **Influence de la loi du 19 Juin 1998 : glissement vers le producteur**
 - 1386-1ss CC « Le producteur est responsable du dommage causé par un défaut de son produit, qu'il soit ou non lié par un contrat avec la victime ».
 - 1386-7 CC
 - Initialement, producteur et vendeur sur le même plan
 - CJCE 25/04/2002 : condamnation (responsabilité sans faute du fabricant, fautive du vendeur professionnel)
 - L 09/12/2004 : voie de recours subsidiaire (action contre le fabricant, s'il est inconnu, contre le vendeur)
 - CJCE 14/03/2006 : condamnation.
 - L 05/04/2006 : on peut agir contre le **vendeur** mais il échappe à toute responsabilité en **dénonçant le producteur** ; peu importe alors sa situation (existence/solvabilité...), le vendeur est déchargé.

E- Articulation des différentes obligations :

- **Distingo obligation de sécurité / vices cachés :**
 - Vices cachés : dommages causés à la chose
 - Sécurité : dommages causés par la chose
- **Distingo vice cachés / obligation de délivrance**
 - Deux actions bien distinctes (CCass 1^{er} 08/12/1993)
 - **Vice caché** : Qualités standards inhérentes à la chose elle-même
 - CCass 02/02/1999 : problème de condensation sur du double vitrage

- [CCass 17/12/2008](#) : présence d'insectes xylophage dans combles ayant endommagé les fondations (simple présence = vice caché ? en l'absence de dégât, dur de l'affirmer)
 - [CCass 15/03/2006](#) : centrale de traitement d'air installé dans un élevage porcin qui ne fonctionne pas
- **Défaut de conformité civil** : Qualité prévue dans le contrat
 - Pour un véhicule automobile, modèle différent
 - Pour un véhicule automobile, kilométrage différent
- **Distingo de prescription** :
 - Avant, « bref délai » c/ 30 ans
 - Aujourd'hui 2 ans c/ 5 ans
- **Distingo vices cachés / obligation de délivrance / garantie de conformité légale** :
 - Garantie de conformité légale : domaine du vice caché et de l'obligation de délivrance
 - **Application** de la garantie de conformité légale aux seuls consommateurs
 - Option entre les deux actions
 - **Prescription** :
 - Garantie de conformité légale court à compter de la délivrance
 - **Question antériorité** :
 - Antériorité du vice présumée pendant les 6 premiers mois pour action en garantie de conformité légale.
 - **Sanctions** :
 - Réparation/remplacement pour la garantie légale
 - Résolution/réduction du prix pour la délivrance/vices cachés.
- **Garantie conventionnelle / garantie légale**
 - Option entre les deux actions.
 - Quand la garantie conventionnelle se termine, la garantie légale peut être soulevée
- **Quid de l'importance du choix du fondement ?**
 - **Obligation de la chose jugée (1351 CC)**
 - Obligation de concentration des moyens ([CCass Ass. 07/07/2006](#)) : partie doit présenter l'ensemble des moyens de nature à fonder sa demande au premier coup ; s'il réitère, il se heurtera à l'obligation de la chose jugée
 - **Quid de la requalification par le juge? Non obligatoire**
 - [12 CPC](#) : « Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée ».
 - Application aux moyens ?
 - Requalification est possible mais non obligatoire ([CCass Ass. 21/12/2007](#))

III- Les obligations de l'acquéreur

A- L'obligation de payer le prix

- [1650 CC](#) « La principale obligation de l'acheteur est de payer le prix au jour et au lieu régi par la vente ».
 - En cas de paiement différé par le contrat, intérêt légaux (ou conventionnels) à compter de la date stipulée ou, dans le cas où le terme est stipulé au bénéfice du vendeur, à compter de la sommation de payer.
- [1593 CC](#) « Les frais d'actes et autres accessoires à la vente sont à la charge de l'acheteur »
 - Supplétif

B- L'obligation de prendre livraison de la chose

- **Droit commun :**
 - **Chose est quérable.** Il appartient à l'acheteur de la retirer matériellement.
 - Obligation devant s'exécuter immédiatement (vente est un contrat instantané)
 - A défaut, résolution/exécution forcée
- **En matière de vente de denrées périssables et d'effets mobiliers :**
 - 1657 CC : Résolution de plein droit et sans sommation après l'échéance du terme prévu pour le retraitement.

L'échange

- Contrat peu pratiqué sauf pour le contrat internationaux et les zones rurales.

I- Les traits caractéristiques de l'échange :

- 1702 CC : « Contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour une autre »
 - Contrat **translatif de propriété**
 - Contrat **onéreux**
 - Translation de propriété sert de cause à l'autre translation de propriété
- **Quid de l'échange de deux biens de valeurs différentes ?**
 - Utilisation d'une **soulte** (non d'un prix) pour équilibrer l'échange
- **Rapports avec la vente :**
 - Pour certains auteurs, échange est une variété de vente (BENABAN), une contraction de deux ventes réciproques.
 - Pour autant, on objectera que l'échange apparaît historiquement bien avant la vente.
- **Echange avec soulte / Vente : distingo :**
 - **Disproportion de la soulte** comparée à la **valeur de la chose livrée** entraîne **requalification** en vente (CCass civ. 10/02/1926).
 - **Application imparfaite par les juridictions du fond** : selon les cas
 - **Disproportion objective** (valeur pécuniaire)
 - **Disproportion subjective** (élément déterminant transféré)
 - CA Metz 08/02/2000 (échange d'un bâtiment onéreux contre une soulte et un terrain dont la valeur lui est 3X inférieure mais dont l'acquisition est nécessaire au contractant, donc plus déterminante que la soulte).

II- Le régime juridique de l'échange

- 1707 CC : **Toutes les règles prescrites pour le contrat de vente** s'appliquent à l'échange
 - 1706 CC : **Exception pour la rescision** (pas de besoin d'argent, pas de protection).

Le bail

- 1708 CC : terme de **louage de chose**.
- 1709 CC : « *Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer* ».
 - NB : problème « **jouissance** » : terme qui prend imparfaitement en compte le fait que c'est un **droit personnel et non un droit réel** qui est transféré.
- **Différence de point de vue entre XIXe et XXe**
 - **XIXe** : convenu comme **mode de gestion de la propriété privée** (bien à faire fructifier) : protection du bailleur
 - **XXe** : convenu comme **support du droit au logement** : protection du preneur

I- La diversité des contrats de bail

A- Les baux ruraux

- L 1947 : régime spécifique.
 - Fermage
 - Métayage
 - Baux à cheptel
 - Vignoble
- **Forte volonté de protéger preneur** :
 - Renouvellement est automatique
 - Plafonnement des loyers fixés par arrêtés préfectoraux

B- Les baux commerciaux

- D 30/09/1953 (145-1 ss CCom).
- **Protection du preneur** :
 - Renouvellement quasi automatique
 - Plafonnement des loyers (renouvellement triennal)

C- Les baux d'habitation

- Enjeu politique majeur.
- L 01/09/1948 : **protection des locataires par plafonnement des loyers**.
 - Seuls les loyers des **immeubles construits avant la loi** sont plafonnés afin de ne pas décourager l'investissement immobilier
- L 22/06/1982 : Loi QUILLOT : Abrogée
 - Art. 1 : « *le droit à l'habitat est un droit fondamental impliquant la liberté de choix de son mode d'habitation et de sa location par toute personne* ».
- L 23/12/1986 : Loi MENURI : **suppression du droit au renouvellement et des protections** accordées au preneur
- L 06/07/1989 : Loi MERMAZ : **consensus politique**.
 - Art. 1 « *Le droit au logement est un droit fondamental qui s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent. L'exercice de ce droit exprime la liberté de choix de son mode d'habitation...* ».
- L 05/03/2007 : **Opposabilité à l'état du droit au logement**. Entrée en vigueur en 2 temps :
 - 01/12/2008 : **personnes** dans les situations les **plus critiques** (logements insalubres, surpeuplés, avec au moins un mineur/personne handicapée à charge)

- 01/01/2012 : **toute personne** dont la situation peut donner lieu à l'attribution d'un **logement social**
- **Saisie commission de médiation** départementale chargée d'examiner la situation et rendant décision notifiée par écrit.
 - Si la **décision est positive**, la personne va apparaître dans une **liste transférée au préfet** qui devra ensuite prendre des dispositions.
 - Si la **décision est négative** ou si le préfet ne prend pas de décision, **possible recours devant le TA.**
 - NB : en cas **d'absence de logements** disponibles, **condamnation pécuniaire** de l'état uniquement.

II- Les conditions de fond

A- Les conditions relatives au bailleur

- **Capacité du bailleur :**
 - **Acte d'administration** : porte sur la jouissance de la chose certes, mais reste un droit personnel.
 - Possible pour le mineur sauf lésion.
 - **Glissement en acte grave si conclusion pour plus de 9 ans.**
 - On considère que le droit est si fort qu'il constitue une atteinte au patrimoine du bailleur.
 - De ce fait, bail est inopposable au conjoint non consentant et au nu propriétaire pour une durée qui excède 9 ans.
- **Bail de la chose d'autrui**
 - Contrat de bail n'est **pas translatif de propriété** : le fait que le preneur ne soit pas propriétaire n'est **pas cause de nullité** de celui-ci. Aussi, rapports entre preneurs et bailleurs non affectés.
 - Le preneur ne peut refuser de payer le loyer à son bailleur au motif que celui-ci n'est pas propriétaire du bien tant qu'il assure ces obligations, ie la mise à disposition de la chose ([CCass 07/10/1998](#))
 - A contrario, le bailleur doit répondre du trouble causé au locataire par le véritable propriétaire
 - Pour autant, le **contrat n'est pas opposable au véritable propriétaire.**
 - **Exception** : résolution ou nullité du titre du bailleur et bonne foi du preneur ([1673.2 CC](#))
 - **Exception** : propriété apparente du bailleur ([CCass 3^e 29/01/1992](#) : appréciation stricte de l'erreur commune)
- **Bail d'une chose indivise**
 - **Principe** : majorité des 2/3 pour conclusion, renouvellement, modification, résiliation
 - **Exception** : unanimité pour baux commerciaux/ruraux
 - Action en nullité des indivisaires non consentants (pas besoin d'attendre résultats du partage)
- **Bail d'une chose démembrée**
 - **Principe** : bail peut être consenti par usufruitier mais ne produit effet à l'égard du nu-propriétaire qu'au terme de la période de 9 ans commencée ([595-2 CC](#))
 - **Exception** : conclusion et renouvellement des baux ruraux et commerciaux doit être consentie par le nu-propriétaire ([595-4 CC](#))
 - Action en nullité immédiate du nu-propriétaire
 - **Exception** : apparence
 - **Exception** : action de l'usufruitier contre le refus non fondé du nu-prop
- **Bail d'une chose commune aux époux**
 - **Principe** : bail peut être consenti par chacun des époux mais efficacité limitée dans le temps ([1424 CC](#))
 - **Exception** : Baux commerciaux et ruraux et location-gérance.
 - Action en nullité immédiate de l'époux non consentant

B- Les conditions relatives au preneur

- **Capacité du preneur :**
 - Simple capacité d'accomplir un **acte d'administration**.
- **Considérés preneurs de plein droit** sans avoir passé de contrat de bail :
 - **Conjoints (1751 CC)** : cotitularité valant à l'égard du bailleur (pour résiliation ou en cas de décès du cocontractant) et à l'égard des preneurs (paiement du loyer, résiliation).
 - Peu importe la date du mariage
 - **Exception** : bailleur pas en connaissance de l'époux
 - **L 06/07/1989 : 14 : continuation du bail au bénéfice** (mais pas au préjudice (paiement du loyer))
 - Du **concubin survivant** ou restant dans le logement, pacsés ou non.
 - **De l'ascendant/descendant** survivant ou restant dans le logement et vivant avec le locataire.
 - **De la personne à charge du locataire**, survivante ou restant dans le logement.

C- Les conditions relatives à la chose louée

- **1713 CC** : « *on peut louer toute sorte de bien meuble ou immeuble* ».
 - Possible pour un **objet corporel** (bail) ou **incorporel** (licence d'exploitation, location-gérance)
- **Droit de jouissance doit être exclusif** :
 - **CCass Com 11/10/2005** : le contrat mettant à disposition d'un coffre fort dans une banque n'est pas un bail car la banque surveille l'accès au coffre.
 - **CCass 3^e 11/01/2006** : le contrat permettant à un professeur d'accéder librement à une piscine municipale n'est pas un contrat de bail car cet accès n'est pas exclusif.

D- Les conditions relatives au loyer

- En absence de loyer, on est dans le cas d'un prêt.
- **Quid de la détermination du loyer ?**
 - Doit être **déterminé ou au moins déterminable**.
 - Révision : consentement des parties (sauf droit spécial)
 - En aucun cas le juge ne peut se substituer aux parties.
- **Quid de la contestation sur le montant du loyer ? 1716 CC**
 - Le bailleur annonce son prix.
 - En retour, locataire peut demander expertise.
 - Si l'expert trouve un prix inférieur à celui annoncé, il s'appliquera et les frais d'expertises sont à la charge du bailleur
 - Si l'expert trouve un prix supérieur à celui annoncé, le prix du bailleur s'appliquera et les frais d'expertises sont à la charge du preneur.

E- Les conditions relatives à la durée du bail

- **Option 1 : contrat à durée indéterminée** :
 - **Présomption** pour les **contrats conclus verbalement (1774 CC)** (si les parties avaient voulu le faire de façon déterminée, elles l'auraient fait par forme écrite).
 - Contrat tacite conclu à **l'expiration d'un bail à durée déterminée** lorsque le **locataire est laissé en possession (1738 CC)**
 - Rupture de façon unilatérale en prenant congé avec un délai variable (**1736 CC**)
- **Option 2 : contrat à durée déterminée** :
 - **Principe : liberté contractuelle**

- **Exception : baux commerciaux** : 9 ans minimum
 - **Exception : baux habitation** : 3 ans (PP), 6 ans (PM) minimum selon la qualité du bailleur
- **Durée déterminée maximale** : 99 ans (durée de la vie humaine).
 - Contrat de bail perpétuel ou excédant 99 est nul ([CCass 3^e 27/05/1998](#)) (contrat de bail conclu avec un terme dépendant de la volonté du preneur).
- **Arrivée au terme : principe** : le contrat cesse de plein droit
 - **Exception** : contrat tacite à l'expiration du bail écrit si preneur est laissé en possession
 - **Exception** : législations spéciales avec droit au renouvellement
- Du fait de **certains droits spéciaux** au renouvellement (restriction des motifs d'éviction), on se demande s'il n'y a pas un **quasi droit réel sur le bien**.

III- Les conditions de forme

- **Contrat consensuel** : aucune condition de forme pour la validité.
 - 1714 CC : exception pour les baux ruraux
 - **Quid du bail d'habitation ?**
 - 3.6 L 1989 : « le contrat est établi par écrit [...] chaque partie peut demande à tout moment l'établissement d'un écrit ».
 - L'écrit n'est donc **pas une condition de validité** ; c'est une **obligation du contrat**.
- **Matière probatoire** : Existence du bail
 - **Principe : contrat non exécuté** : nécessité d'un écrit (1715.1 CC)
 - **Exception : contrat exécuté** : preuve par tout moyen d'un commencement d'exécution (paiement d'une somme et mise en jouissance) ([CCass 3^e 13/03/2002](#)).
- **Matière probatoire** : contenu du bail :
 - **Montant du loyer** : contrat écrit, sinon quittance, sinon serment du bailleur ou estimation par expert à la demande du preneur (1716 CC)
 - **Durée** :
 - **Principe** : bail verbal est nécessairement indéterminé ([CCass civ. 28/07/1908](#) : preuve d'une durée déterminée ne peut se faire que par écrit)
 - **Exception** : statuts spéciaux
- **Opposabilité au tiers** :
 - **Principe** : pas de translation de propriété donc **pas besoin de publication**
 - **Exception : baux emphytéotiques et contrats supérieurs à 12 ans** ([D 28 04/01/1955](#)) (impossibilité d'user de la chose)
 - **Exception : locations-gérance, licence de brevet ou de marque** (possible diminution de la valeur de la chose)

IV- Les obligations à la charge du bailleur

A- Obligation de délivrance

- 1719 CC : «Le bailleur est obligé, par la nature du contrat [...] 1° délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de la sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant. ».
- **Obligation substantielle** : pas possible de l'écarter
- Renforcement quand à l'habitation principale par LSRU 13/12/2000
- 1720 CC : « Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce ».
- Rigueur supplémentaire par rapport à la vente : ici, **échec à l'obligation même si les vices sont apparents**.

- [CCass 3^e 24/02/2004](#) : quand le bien loué n'est pas en bon état de réparation (pas terminé, endommagé), peu importe que le locataire soit au courant de cet état de fait avant la conclusion : le bailleur viole son obligation de délivrance d'une chose en bon état.
- **Clause de prise en état** :
 - Valable en droit commun
 - Valable en matière de bail d'habitation tant que le logement reste décent (6 L 1989).
- **Quid du logement « décent » ?**
 - [D 30/01/2002](#) : installation permettant chauffage normal, eau potable, cuisine, installation sanitaire, pièce principale d'au moins 9m²...
 - Possibilité de demander :
 - Remise en état
 - Diminution du prix
 - [CCass 15/12/2004](#) : quand le **logement est indécent** (absence d'eau potable), clause de prise en l'état n'est pas valable même si des réparations par le locataire sont prévues.
 - [CA Chambéry 23/01/2007](#) : **exception d'inexécution** qui trouve sa source dans le paiement du loyer **ne peut mener à rendre le logement indécent/inhabitable** (loyer non payé, bailleur qui coupe le fioul).

B- Obligation d'entretien

- [1719 CC](#) : « 2^e d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ».
- **Domaine d'application** :
 - Tous les **travaux relatifs à la structure et aux éléments essentiels de la chose** ([1722 CC](#)).
 - A contrario, **menues réparations à la charge du locataire**
- **Restrictions conventionnelles ?**
 - Obligation essentielle du bailleur :
 - Exonération impossible en matière de baux d'habitation ([CCass 3^e 10/05/1991](#))
 - Clauses contraires interprétées de façon très restrictives voire annulées (exonère le bailleur de toute obligation) en droit commun.
 - Obligation du locataire qui peut être mise à la charge du bailleur
- **Restrictions légales ?**
 - **Destruction** causée par un **cas fortuit**
 - **Vétusté** assimilée à un cas fortuit
- **Sanctions** :
 - Exécution forcée
 - D&I
 - Résiliation pour inexécution
 - **Quid de la faculté de remplacement ?**
 - **Principe** : autorisation de justice nécessaire (possible référé) et conditionnée à une mise en demeure
 - **Exception** : circonstances exigeant réparation immédiate
 - **Quid de l'exception d'inexécution ?**
 - Uniquement si la jouissance du preneur devient impossible ou très difficile

C- Obligation de garantir la jouissance paisible du bien

- **Obligation de sécurité ?**
 - **Pas d'obligation de sécurité de résultat** ([CCass 3^e 21/11/1990](#))
 - En cas de dommage, il faut **rattacher** celui-ci à un manquement du bailleur à **son obligation d'entretien** ([1719.2 CC](#)) ou à son **obligation de garantir les vices de la chose** ([1721.2 CC](#))
 - [CCass 01/04/2009](#) : indemnisation non du fait d'une obligation de sécurité mais du fait de la garantie des vices

- **Garantie des vices :**
 - 1721 CC : « Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand bien même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail ».
 - **Tous les vices** cachés, même inconnus du bailleur, mais pas les vices apparents.
- **Garantie d'éviction :**
 - 1725ss CC : distingo entre les différentes origines de troubles :
 - **Troubles émanant du bailleur lui-même**, qu'il doit garantir de façon impérative (CCass Com. 10/01/1995) (concession de licence : le concédant continue à utiliser la marque ; le bail assure jouissance exclusive).
 - **Troubles émanant du tiers**
 - **Troubles de droit** : En cas de revendication par un tiers, le preneur peut **appeler le bailleur en garantie et se mettre hors instance**
 - **Troubles de fait** :
 - **Véritables tiers** : le bailleur ne répond pas de tels faits (CCass 3^e 12/01/1996)
 - **Tiers autre locataire du bailleur** : le bailleur répond des faits émanant des autres locataires quelqu'en soit la raison et plus seulement du fait de l'objet du bail (CCass 20/04/2005)

V- Les obligations à la charge du preneur

A- Obligation d'user en bon père de famille

- **Validité des clauses d'habitation personnelle ?**
 - CCass 3^e 06/03/1996 : 8 CEDH (droit au logement) permet au preneur d'héberger ses proches (NB : première application de la CEDH pour des rapports horizontaux)
- **Conservation de la chose :**
 - 1730 CC : **restitution** dans l'état d'origine
 - **Excepté vétusté** par l'usage
 - **Réparations locatives** (liste exhaustive D 26/08/1987)
 - **Recours à l'état des lieux** (état et sortie)
 - Obligatoire pour L1989
 - 1731 CC : En l'absence d'état des lieux, le preneur est présumé avoir reçu le bien en bon état
- **Responsabilité pour dégradations**
 - Domaine :
 - Personnel
 - Sous locataires
 - Gens de la maison (CCass 3^e 19/11/2008 : entendu strictement (médecin dont les patients détruisent l'immeuble))
 - 1732 CC : Obligation de moyens renforcés (faute présumée, exonération possible en montrant l'absence)
 - Problème : concurrence avec l'obligation d'entretien du bailleur
- **Responsabilité pour incendie**
 - 1733 CC : Exonération uniquement possible :
 - FM
 - Communication
 - Vice de construction (ou défaut d'entretien CCass 3^e 15/06/2005)
 - Cas fortuit

B- Obligation de payer le loyer

- [1728.2 CC](#) : Obligation de payer le loyer.
- **Juge n'est pas obligé de prononcer la résolution.**
 - En pratique, **clause de résolution de plein droit** en cas de non paiement
- **Quid de l'exception d'inexécution du locataire ?**
 - [CCass 3^e 21/12/1987](#) : Locataire peut suspendre le paiement du loyer que si l'impossibilité d'utiliser les lieux est totale (locataire dans l'impossibilité d'exercer l'activité prévue par le bail)
- **Clause de dépôt de garantie :**
 - Courant de verser un dépôt de garantie, qui peut être conservé en cas de dégradations ou d'arriéré de loyers.

Le prêt : généralités et prêt à usage

- **Deux contrats** dont le régime sont **extrêmement différents** (« *il n'y a que des branches, il n'y a pas de tronc* »).
- **1875ss CC : prêt à usage**
 - [L 12/05/2009](#) : suppression de l'expression de « *commodat* ». Maintien du « *prêt à usage* ».
 - Contrat prévu par les rédacteurs comme un contrat entre ami et parents, à **titre gratuit**
 - Contrat **réel**
 - **Autorise usage mais oblige à restitution**
- **1892ss CC : prêt de consommation**
 - Contrat portant sur choses **fongibles et consommables**.
 - Possible de conclure à **titre onéreux ou à titre gratuit**.
 - Contrat **consensuel**
 - **Autorise usage mais restitution est impossible** ; elle doit se faire sur un bien équivalent.

I- La qualification du commodat :

- **3 éléments caractéristiques :**
 - La **remise d'une chose aux fins d'usage** par l'emprunteur
 - Une **restitution après usage** de la chose prêtée
 - La **gratuité de l'opération**
- **Distinction avec la vente :**
 - **Critères :**
 - Remise aux fins d'usage et restitution après usage c/ Translation de propriété
 - Gratuité de l'opération c/ Contrat onéreux
- **Distinction avec don :**
 - **Critères :**
 - Restitution après usage c/ Translation de propriété
 - Cas tendancieux :
 - Bague de fiançailles, bijoux ...
 - **Solution :**
 - [CCass 1^{er} 05/04/1993](#) : **preuve de l'obligation de restituer pèse sur celui qui l'invoque**
- **Distinction avec gage/dépôt :**
 - **Critères :**
 - Remise aux fins d'usage c/ remise aux fins de conservation (même si autorisation d'user est possible)
 - Gratuité de l'opération c/ contrat onéreux
- **Distinction avec bail :**
 - **Critères :**
 - Gratuité de l'opération c/ contrat onéreux.
 - **Appréciation :**
 - [1876 CC](#) : contrat « *essentiellement* » gratuit.
 - **Cas d'absence de contrepartie direct et d'intention libérale (relation globale)** (prêt de caddy dans un centre commercial) : on applique quand même **le commodat** ([CCass 1^{er} 30/09/2003](#))
 - **Exception pour certains contrats** (relations contractuelles entre pompes et société de raffinage ; commodat implique restitution aux frais de la station ; frais tellement élevé qu'il est impossible de changer de fournisseur) fondée sur les règles de la concurrence ([CCass Com. 18/02/1992](#)) ([50 O 30/06/1945](#))

II- Formation du commodat :

- **Contrat réel** : formation par la **remise de la chose**.
 - Accord des parties ne constitue qu'une **promesse de prêt** qui n'est pas susceptible d'exécution forcée, **seulement d'une compensation pécuniaire**.
- **Capacité du prêteur** :
 - Capacité réduite du prêteur : assimilé à un **acte d'administration**
- **Propriété du prêteur** :
 - **Propriété non nécessaire**
 - **Prêt n'est pas opposable** au véritable propriétaire

III- Régime du commodat :

A- La situation de l'emprunteur

- **Synthèse** : 1880 CC : « *L'emprunteur est tenu de veiller, en bon père de famille, à la garde et à la conservation de la chose prêtée. Il ne peut s'en servir qu'à l'usage déterminé par sa nature ou par la convention ; le tout à peine de dommages et intérêts, s'il y a lieu* ».
- **Usage limité par** :
 - La convention
 - A défaut, la nature de la chose, que l'emprunteur ne peut changer
- **Contrat intuitu personae ?**
 - Non écrit mais **paraît logique** (confiance nécessaire entre les parties)
 - **Sous-prêt ne devrait pas être possible**
 - Dépôt est en revanche possible.
- **Garde et conservation en bon père de famille ?**
 - **Garde** : répond des dommages entraînés par la chose (1384 CC)
 - **Conservation et restitution de la chose** : **responsable des dégradations** apportées à la chose dans tous les cas :
 - Si l'emprunteur a **dépassé le terme convenu** (1881 CC)
 - Si l'emprunteur a **dépassé l'usage convenu ou normal**
 - Si la **convention le prévoit** (1883 CC)
 - Sinon **exonération possible si et seulement si** :
 - Preuve d'un cas fortuit (1881 CC)
 - Preuve d'une absence de faute (1882 CC)
 - **Dans les autres cas** (cause de la détérioration inconnue), **responsabilité d'office** ([CCass 1^{er} 06/11/2002](#))

B- La situation du prêteur

- **Pas d'obligation de remettre la chose** (la formalité est toujours effectuée une fois le contrat créé, puisque justement elle permet de le créer)
- **Obligation de laisser l'emprunteur user de la chose**
 - **Exception** : **besoin pressant et imprévu** de la chose éprouvé par le prêteur qui peut **saisir un juge**.
- **Obligation de garantie des dommages** entraînés par vices cachés
 - 1891 CC : **3 conditions**
 - **Connaissance des vices** par le prêteur
 - **Absence d'information** au prêteur
 - **Dommage** entraîné par vices

- **Ne constitue pas une obligation de sécurité** et n'est donc pas stipulé par les tiers ([CCass 2^e 23/10/2003](#)) (prêt d'un garage qui tue l'emprunteur ; la veuve, en tant que tiers, ne peut se fonder que sur la responsabilité contractuelle)

IV- L'extinction du commodat

A- Contrat à durée déterminée :

- **Principe** : Contrat prend fin à l'issue du terme
 - **Exception** : **Besoin pressant et imprévu** de la chose
 - Imprévision fait que l'état de santé ne peut justifier le rendu immédiat si le prêteur était déjà malade avant le prêt.
- **Principe** : Contrat ne prend pas fin en cas de décès de l'emprunteur ou du prêteur ([1879 CC](#))
 - **Exception** : **contrat intuitu personae** manifeste ([1879.2 CC](#))

B- Contrat à durée indéterminée :

- **Deux hypothèses** :
 - **Usage ponctuel** ([1888 CC](#))
 - **Usage permanent**
 - Souvent le cas pour un prêt de logement
- **Evolution** :
 - **Approche origine** :
 - **Droit commun** : résiliation possible avec **délai raisonnable**
 - **Droit spécial** : Basé sur [1888 CC](#) : « *tant que l'emprunteur se sert de la chose, le prêteur ne peut la récupérer* ».
 - [CCass 19/11/1996](#) : le **prêteur ne peut reprendre la chose** prêtée **tant qu'elle est utilisée** si aucun terme n'a été convenu
 - **Evolution** :
 - [CCass 1^{er} 12/11/1998](#) : « *lorsqu'aucun terme n'a été convenu pour le prêt d'une chose à usage permanent, sans qu'aucun terme naturel soit prévisible, il appartient au juge de déterminer la durée du prêt* ».
 - Visa [1895 CC](#) (fait que **l'emprunteur doit rendre la chose**).
 - Fondement juridique contestable.
 - **Divergence puis cohérence** :
 - [CCass 3^e 04/05/2000](#) : solution de 1996
 - [CCass 3^e 19/01/2005](#) : juge décide.

Le prêt de consommation et prêt à intérêt

I- Droit commun

A- Formation du prêt de consommation :

- **Condition de fond : Capacité du prêteur et de l'emprunteur :**
 - **Capacité totale nécessaire :** contrat **translatif de propriété** ie acte de disposition
 - Pour le prêteur : logique
 - Pour l'emprunteur : l'obligation de rendre un bien équivalent fait qu'il doit pouvoir aliéner un bien.
- **Condition de forme : Contrat réel ?**
 - **Principe :** contrat réel
 - **Exception :** **prêt d'argent consenti par un professionnel** est consensuel (CCass 28/03/2000)
- **En terme probatoire :**
 - 1326 CC : toujours par écrit.

B- Régime du prêt de consommation :

- **Régime :** 1902ss CC
- **Droits et risques sur la chose prêtée**
 - **Droit résultant transfert propriété :**
 - Plus aucun droit de regard du prêteur
 - Pouvoir total de l'emprunteur
 - **Risques :**
 - Support par l'emprunteur (1894 CC : si la chose vient à périr, l'obligation de restituer subsiste).
- **Obligations de l'emprunteur :**
 - **Restitution en même quantité et qualité** (1902 CC)
 - **Impossibilité de restitution** (impossible de trouver en même quantité/qualité) : restitution de la valeur (1903 CC)
 - Appréciation au jour de la restitution
- **Obligation du prêteur :**
 - **Garantie vices cachés** identique à celle du prêt à usage (1898 CC)

C- Extinction du prêt :

- **Contrat durée déterminée**
 - Prêteur ne peut redemander la chose avant le terme convenu (1899 CC)
 - **Non respect du terme par l'emprunteur :** intérêt à la date de la sommation/décision (1904 CC)
- **Contrat durée indéterminée**
 - **Le juge peut fixer un délai à l'emprunteur** (1901 CC)
 - Pas un délai de grâce, donc **possibilité d'aller au-delà de 2 ans.**

II- Le prêt d'une somme d'argent :

- Concerne le prêt d'argent moyennant ou non le paiement d'intérêt par l'emprunteur
 - Régime inspiré du prêt de consommation
 - Opération de crédit (L 24 janvier 1984) :

- *Tout acte par lequel une personne agissant à titre onéreux met ou promet de mettre des fonds à la disposition d'une autre personne ou prend dans l'intérêt de celle-ci un engagement, une signature, un aval ou une garantie.*
- La conclusion à titre **habituel** d'opérations de crédit est autorisée à certaines personnes présentant des **garanties d'honorabilité et de solvabilité**.
-

A- Les obligations du l'emprunteur

- **Droit et risques sur la chose prêtée :**
 - Idem que dans un prêt de consommation.
 - **Exception fréquente : clause de destination des fonds.**
 - Inexécution : résolution du prêt
- **Restitution :**
 - Soit avec intérêt, soit sans intérêt
 - **Principe de nominalisme monétaire** : capital à rembourser est identique au capital emprunté.
- **Terme déterminé :**
 - **Donnée certaine** : terme est stipulé **en faveur du débiteur** : emprunteur ne peut être sommé de payer avant le terme
 - **Donnée incertaine** : terme stipulé **en faveur du prêteur** ?
 - **Prêt est à titre gratuit** : le prêteur n'a aucun intérêt à refuser restitution.
 - **Prêt à titre onéreux** :
 - **En droit commun** : indéterminé
 - **En droit de la consommation** : en principe, les clauses de pénalités sont abusives.
- **Terme indéterminé :**
 - Idem que le prêt de consommation.
- **Déchéance du terme :**
 - Clause résolutoire dans le contrat (non paiement d'un certain nombre d'échéance...)
 - Diminution des sûretés données en garantie du prêt (1188 CC).

B- Les obligations du prêteur

- **Prêt à titre gratuit** (nécessairement par un non professionnel) : aucune obligation
- **Prêt à titre onéreux :**
 - **Par un non professionnel** : obligation de remise des fonds
 - **Par un professionnel** : obligation de remise des fonds et obligations d'information, de conseil et de mise en garde (cf. Article)

Le dépôt

- 1915 CC : « Acte par lequel on reçoit la chose d'autrui à charge de la garder et de la restituer en nature ».
 - Contrat **en principe gratuit** (1917 CC)
 - **Contrat réel** ; aucune exception
 - **Contrat unilatéral en principe**
 - **Exception** : Obligations à la charge du déposant peuvent toutefois apparaître en cours d'exécution.
 - **Exception** : Dépôt salarié
- **Quid de la preuve du dépôt ?**
 - **Principe** : preuve écrite
 - **Exception** : « la preuve par témoin peut être reçue pour le dépôt nécessaire, même lorsqu'il s'agit d'une valeur supérieure au chiffre prévu à l'article 1341 ». (1950 CC)
 - **Dépôt nécessaire** : « celui qui a été forcé par quelques accidents tels qu'un incendie, une ruine, un pillage, un naufrage ou un évènement imprévu ». (1949 CC)
 - Appréciation stricte.
- **Quid du domaine du contrat ?**
 - Uniquement **meuble** (1918 CC)
- **Qualification du contrat de dépôt** : concurrence avec **l'acte de complaisance** :
 - **Acte de complaisance** : service rendu sans pour autant s'engager (absence de volonté de s'engager donc pas de contrat).
 - Simple remise de la chose ne suffit pas à établir le contrat de dépôt ; le **dépositaire doit s'engager à conserver et surveiller la chose** (CCass Com 25/09/1984)
- **Qualification du contrat de dépôt** : concurrence avec le **prêt** :
 - Dans les deux cas délivrance d'une chose avec obligation de restitution.
 - **Critère** : **utilisation possible de la chose**, déterminée par celui dans l'intérêt pour lequel le contrat a été conclu.
 - Intérêt de celui qui reçoit la chose : **usage possible** : **prêt**
 - Intérêt de celui qui donne la chose : **usage impossible** : **dépôt**

III- Le dépôt ordinaire :

A- La réception :

- **Contrat réel** : la tradition est condition de formation du contrat.
 - Seul consentement est une promesse qui ne peut donner lieu qu'à D&I
- **Quid de la propriété du déposant ?**
 - En **principe** c'est le **propriétaire qui remet la chose** (1922CC)
 - Pour autant, le contrat n'est **pas translatif de propriété** :
 - **Pas de nullité**
 - Charge pour le véritable propriétaire de revendiquer la chose
- **Quid de la capacité du déposant et du dépositaire ?**
 - Capacité de faire des **actes d'administration**.
 - NB : **nullité du contrat** pour incapacité du déposant : le **dépositaire demeure engagé** (1925 CC).

B- La garde

1) *Obligations secondaires :*

- **Obligation de conserver sans user la chose**
 - 1930 CC : « Il ne peut se servir de la chose déposée sans la permission expresse ou présumée du déposant ».
- **Obligation de discrétion**
 - 1931 CC : « Il ne doit point chercher à connaître les choses qui lui ont été confiées lorsque celles-ci se trouvent dans un coffre fermé ou dans une enveloppe cachetée ».

2) *Obligation principale :*

- **Obligation de conservation et d'entretien normal de la chose.**
 - **Entretien normal lié à la conservation** : remboursement des frais par déposant
 - **Entretien d'amélioration** : pas de remboursement
- **Obligation de moyen ou de résultat ?**
 - **Textes :**
 - 1927 CC : « Le depositaire doit apporter dans la garde de la chose les mêmes soins qu'il apporte aux choses qui lui appartiennent ».
 - 1928 CC : « La disposition de l'article suivant doit être appliquée avec plus de rigueur 1° si le depositaire s'est offert lui-même pour recevoir le dépôt ; 2° s'il a stipulé un salaire pour la garde du dépôt ; 3° si le dépôt a été fait uniquement pour l'intérêt du depositaire ; 4° s'il a été convenu expressément que le depositaire répondrait de toute espèce de faute ».
 - Distingo entre dépôt gratuit et dépôt salarié
 - **JSP :**
 - **Dépôt gratuit : obligation de moyens**
 - **Dépôt salarié : obligation de moyens renforcée** (faute du depositaire est présumée)
 - [CCass 1^{er} 29/01/2002](#) (propriétaire d'un animal attaquant clinique en responsabilité après mort de celui-ci / CA demande preuve de mauvais soins application du droit relatif aux soins apportés aux humains) / Cassation du fait de la présomption de faute en matière de dépôt).
 - [CCass 24/01/2006](#) (idem pour un cheval)
- **Quid de la qualification de dépôt salarié ?**
 - **Hypothèse simple** : contrat synallagmatique avec rémunération spécifique
 - **Hypothèse complexe** : contrat de dépôt accessoire à un autre contrat
 - Dès lors que le **contrat n'est pas conclu dans l'intérêt exclusif du déposant**, dès qu'il s'inscrit dans une relation globale à titre onéreux, on considère qu'il est **salarié** ([CCass 1^{er} 05/04/2005](#)).

C- La restitution :

1) *Contenu de l'obligation*

- **Obligation de rendre la même chose** qui a été déposée (1932 CC) avec ses **fruits** (1936 CC) :
 - **Obligation de résultat** avec des exceptions.
- **Exceptions :**

- **Force majeure** (1929 CC)
 - Si compensation par une assurance, conservation pour le déposant (1934 CC)
- **Vente de bonne foi de la chose par l'héritier du dépositaire** (1935 CC)
 - Restitution du seul prix reçu dans ce cas
- « **Dépôt irrégulier** » ie portant sur une **chose fongible**.
- **Sanctions de l'obligation de rendre la même chose :**
 - Sanctions civiles (responsabilité contractuelle)
 - Sanction pénales (abus de confiance).
- **Quid de l'état de la chose rendue ?**
 - « *dans l'état où elle se trouve au moment de la restitution* ».
 - **Détérioration normale due par le temps** n'est **pas à la charge** du dépositaire
 - Pour détérioration dues à autre chose, cf. obligation de garde supra.

2) *Destinataire de la restitution*

- **Principe :** Restitution au **déposant** (1938 CC) ou ses **héritiers** (1939 CC)
 - Peu importe le véritable propriétaire de la chose (CCass 20/06/1995)
- **Exception :** tiers désigné par la convention (1937 CC)
- **Exception :** personne chargée de l'administration en cas d'incapacité (1940 CC)

3) *Lieu et moment de la restitution*

- **Lieu** (1943 CC) :
 - **Principe :** contrat
 - **Supplétif :** lieu du dépôt
- **Moment :**
 - **Caractéristique du dépôt :** restitution dès réclamation du déposant (1944CC) peu importe le terme du contrat
 - **Exception :** Droit de rétention (1948 CC)
- **Quid de la non récupération de la chose au terme convenu ?**
 - Mise en demeure du dépositaire de récupérer la chose devrait libérer le dépositaire de son obligation (solution discutée)
- **Quid de la résiliation du contrat par le dépositaire ?**
 - Possible avec préavis suffisant

IV- Le dépôt hôtelier :

A- Règle dérogatoire en matière de preuve :

- Dépôt des vêtements bagages et objets divers doit être regardé comme un **dépôt nécessaire** (1954 CC)
 - Conséquence : existence du dépôt peut être établie par tout moyen

B- Règle dérogatoire en matière de régime de responsabilité :

- **Responsabilité engagée plus simplement :**
 - Obligation de résultat (1952 CC)
- **Plafond d'indemnisation : 3 cas :**
 - **Objets introduits dans l'hôtel sans avoir été remis à l'hôtelier :** 100 fois le prix de location par jour (1953.3 CC)

- **Objets laissés dans les voitures stationnées sur les lieux dont les hôteliers ont la jouissance privative** : 50 fois le prix de location par jour (1954 CC)
 - **Appréciation** : lieu appartenant à l'hôtelier ([CCass 22/02/2000](#)) (auparavant, condition supplémentaire : lieu exclusivement réservé à l'usage privatif des clients de l'hôtel)
 - Attention : **Cas de la voiture** : tombe sous le coup de l'article 1953.3 CC (100 fois)
- **Objets remis entre les mains de l'hôtelier ou qu'il a refusé de recevoir sans motif légitime** : réparation illimitée (1953.2 CC)
- **Modification des plafonds légaux** :
 - Règle d'OP : Pas possible de prévoir réparation inférieure
 - **Réparation supérieure** possible dans **certaines conditions** :
 - **Faute exclusive** du dépositaire
 - **Clauses contractuelles** : volonté implicite ou explicite du dépositaire ([CCass 1^{er} 06/07/2000](#)) (équipement lourd pour protection d'un parking dont peut se déduire l'engagement pris par l'hôtelier d'assurer la sécurité des véhicules stationnés).

Contrat d'entreprise

- « Louage d'ouvrage » (CC) par opposition au « louage de chose ».
- 1779 CC : « 3 espèces principales de louage d'ouvrage et d'industrie »
 - Le louage de service
 - Celui des voituriers, tant par terre que par eau
 - Celui des architectes, entrepreneurs d'ouvrage, techniciens par suite d'études, devis ou marchés »
- **Définition** : Convention par laquelle une personne en charge une autre, moyennant rémunération, d'exécuter en toute indépendance et sans la représenter, un travail.

I- La qualification du contrat d'entreprise :

A- Les traits caractéristiques du contrat d'entreprise

- « Bonne à tout faire du droit des contrat » (Maulaurie & Aynes)
- **Nature du contrat** :
 - **Contrat consensuel** :
 - Prix n'est pas un élément essentiel
 - **Généralement conclu entre professionnel et consommateur** :
 - Référence nécessaire au CCons
 - **Quid d'un contrat à titre gratuit ?**
 - Doctrine non accordée sur son existence
 - JSP : présumé à titre onéreux (CCass 3^e 17/12/1997)
 - **Souvent intuitu personae**
- **Matière probatoire** :
 - **Preuve du contrat** : celui qui s'en prévaut
 - **Preuve de ce qui est demandé par le MO** : entrepreneur (CCass 1^{er} 21/03/2006)

B- Le contrat d'entreprise et les autres contrats

- 12 CPC : **Exacte qualification** doit être donnée par le juge
- **Contrat d'entreprise et contrat de travail** :
 - Entrepreneur travaille et est rémunéré à la tâche // Salarié travaille et est rémunéré à la durée
 - Clientèle // Patron
 - Indépendance // Subordination
- **Contrat d'entreprise et mandat** :
 - Réalisation d'actes juridiques // Accomplissements d'actes matériels ou intellectuels
 - Représentation // Non représentation
- **Contrat d'entreprise et bail** :
 - Obligation principale : prestation de service // mise à disposition
 - Critère secondaire : jouissance pourrave / indépendance dans la jouissance de la chose
- **Contrat d'entreprise et dépôt** :
 - Cas où le client remet une chose aux fins d'accomplir une prestation de service
 - CCass 1^{er} 11/07/1984 : **cumul des obligations** du contrat d'entreprise et du contrat de dépôt
- **Contrat d'entreprise et vente** :
 - **Raisons** :
 - Moment du transfert des risques
 - Effet des clauses limitatives de responsabilité
 - Nullité ou non en l'absence de prix
 - Législation applicable à la sous traitance (applicable uniquement si le contrat MO//E)

- **Distinction :**
 - **Immeuble :** voir la **propriété du terrain** d'édification
 - **Meuble :**
 - Avant 1985 : Opération économiquement prépondérante
 - CCass 3^e 05/02/1985 : Critère de la **spécificité du travail**
 - CCass Com. 06/03/2001 : « **Bien nouveau** », non déterminé à l'avance (exit catalogue)
 - CCass 3^e 27/02/2008 : **Besoins propres** du donneur d'ordre

II- Les effets du contrat d'entreprise

A- Les obligations de l'entrepreneur

1) *Obligation d'information et de conseil*

- **Exemple de l'obligation du médecin :**
 - CCass 1^{er} 25/02/1997 : charge de la **preuve au professionnel**
 - CCass 1^{er} 03/06/2010 : revirement :
 - **Auparavant**, théorie de la **perte de chance** (comment aurait agi le patient)
 - **Aujourd'hui**, le patient semblerait pouvoir agir dès qu'un **défaut d'information** est constaté, même sans préjudice corporel.
- **Transposition aux autres professionnels ?**
 - CCass 1^{er} 15/02/2006 : Obligation pour l'entrepreneur de se **renseigner sur la finalité des travaux à réaliser**
 - CCass 3^e 06/10/2010 : Obligation **poussée** (plancher d'un entrepôt s'écroulant sous poids ; entrepreneur aurait du se renseigner sur la finalité des travaux)

2) *Obligation de sécurité*

- Obligation très sévère pour l'entrepreneur, qu'il y ait ou non fourniture d'une chose
- CCass 1^{er} 22/01/2009 : obligation sévère (utilisation d'une tyrolienne dans un parc aventure et blessure en résultant)

3) *L'exécution personnelle de la prestation*

- **Obligation de résultat ou de moyen ?**
 - Distinction proposée par un auteur
 - Prestation matérielle : résultat
 - Prestation intellectuelle : moyens
 - Distingo véritable porte sur **l'aléa**
- **Synthèse :**
 - **Prestations matérielles** : quasiment systématiquement une obligation de résultat
 - **Prestations de réparation** : « obligation de résultat » pour la jurisprudence ; en vérité, **obligation de moyens renforcée** (possibilité de démontrer l'absence de faute)
 - CCass 1^{er} 16/02/1988 : Obligation de résultat emportant **présomption de faute** et **présomption de causalité**. Présomptions non irréfragables (garagiste)
 - CCass 1^{er} 17/03/1987 : Possibilité de se dégager en prouvant **absence de faute** (teinturier)
 - CCass 3^e 17/02/1999 : Présomption de faute (incendie cas fortuit lors d'une intervention de soudeur)
- **Quid clauses limitatives de responsabilité :**
 - **Principe** : valable
 - Exceptions :
 - dommage corporel

- faute lourde
- obligation essentielle

4) *L'exécution de la prestation par un tiers*

- **Possibilité ?**
 - **Exit intuitu personae.**
 - A un **salarié** (responsabilité du commettant du fait de son préposé 1797 CC)
 - A un **entrepreneur tiers** AKA **sous-traitant**
- **Action MO => ST**
 - **Délictuelle** (Ccass AP 06/10/2006 : possibilité de trouver une faute en délictuelle à partir d'une violation contractuelle)
- **Responsabilité E** (CCass 3^e 08/09/2009) :
 - Entrepreneur n'est **pas délictuellement responsable** des **dommages** causés aux **tiers** par le **sous-traitant**
 - Entrepreneur est **contractuellement** responsable de **l'inexécution** par le **ST**
- **Protection ST** (L 31/12/1975)
 - E doit justifier d'une **garantie financière**
 - **Action directe** du **ST** envers **MO**

B- Les obligations du maître d'ouvrage

1) *Païement du prix*

- **Possibilités :**
 - Marché sur facture
 - Contrat à forfait
 - Paiement sur devis
- **Marché sur facture :**
 - Le client s'en remet à la **loyauté de l'entrepreneur**
 - **En cas de litige**, juge/arbitre, fixera le prix
 - **Entrepreneur** doit **démontrer** que le **prix** n'est pas excessif (CCass 1^{er} 18/11/1997)
- **Contrat à forfait :**
 - **3 possibilités de se dégager du forfait** (CCass 3^e 20/06/2001) :
 - **Bouleversement de l'économie** du contrat (appréciée strictement)
 - **Acceptation préalable** par écrit des travaux supplémentaires
 - **Acceptation expresse et sans équivoque** a posteriori
 - Possibilités exclusives

2) *Livraison et réception de la chose*

- **Question ne se pose pas pour travaux intellectuels** : ils « *se consomment par leur délivrance même* »
- **Chose mobilière** : **enlèvement matériel** chez l'entrepreneur
- **Chose immobilière** : acte juridique
- **Réception emporte :**
 - Transfert des risques
 - Vices apparents de la chose

III- Contrat de construction

A- Le prix

- **Règle spécifique (1793 CC)** : Entrepreneur supporte **tous les risques imprévus**
 - **Exception** : Travaux supplémentaire sur un **avenant** (à peine de nullité)
 - Ecrit
 - Prévoyant le prix

B- La responsabilité

- **Responsabilité renforcée (1792ss CC)**
- L 04/01/1978 SPINETTA : Règle la matière.

1) *La responsabilité spécifique*

- **Responsabilité de plein droit**. En contrepartie, **limitation dans le temps**.
- **Garantie de parfait achèvement (1792-6CC)** :
 - **Vices apparents** faisant l'objet de réserves lors de la réception de l'ouvrage
- **Garantie décennale (1792 CC)**
 - **Vices de construction** (solidité de l'ouvrage, impropriété à utilisation)
- **Garantie biennale**
 - **Biens d'équipement**

2) *Garantie de droit commun :*

- **Non réception** de l'ouvrage
- **Vices intermédiaires** (n'entrant pas dans le champ de la garantie décennale)
- **Obligation de conseil**

Le mandat

- **Définition** : « *Le mandat est le contrat conclu intuitu personae par lequel le mandant confie à un mandataire qui accepte cette charge le pouvoir d'accomplir pour lui et en son nom un acte juridique à titre de représentant* ».
- Conçu comme « petit service entre amis » il a été **largement professionnalisé**
 - Exemple : **mandat ad litem** (représentation en justice)

I- Formation du mandat :

- **Principe : contrat consensuel**
 - **Exception** : législation spécifique (agent immobilier)
 - **Preuve par tout moyen** sauf exception
- **Source du pouvoir conféré au mandataire** :
 - Contractuelle (exit gestion d'affaires, quasi-contrat)
- **Parties au contrat**
 - **Mandant** :
 - **Capacité** : Doit être capable d'accomplir l'acte objet du mandat
 - **Décès** entraîne **caducité** du mandat
 - **Mandataire** :
 - **Toujours choisi** (ainsi, mandat légal n'est que l'obligation de recourir à un mandataire)
 - **Capacité** : indifférence

- **Révocation du mandat :**
 - 2004 CC : **Révocation ad nutum** sans indemnités (sans motif à justifier)
 - **Exception : abus de droit**
 - Motif illicite
 - Rupture vexatoire ou injurieuse
 - **Exception : mandat irrévocable**
 - **Sanction** : indemnisation
 - **Exception : mandat d'intérêt commun** (mandant et mandataire ont un intérêt commun)
 - Très rarement reconnu
 - **Sanction** : indemnisation
- **Objet du pouvoir conféré au mandataire :**
 - **Actes administration / conservation** : mandat général ou spécial
 - **Actes disposition** : mandat spécial uniquement

II- Effets du mandat :

A- Obligations du mandataire

- **Responsabilité pour mauvaise exécution du mandat** (1991ss CC)
 - **Pas de distingo** entre mandat **gratuit** et mandat **onéreux**
 - **Etendue de l'obligation** : manque de clarté (CCass 1^{er} 18/01/1989)
 - **Inexécution totale** : moyens renforcés
 - **Mauvaise exécution** : moyens
- **Obligation de rendre compte de la gestion et des sommes éventuellement encaissées** (1993 CC)

B- Obligations du mandant

1) *Obligations à l'égard du mandataire*

- **Dans tous les cas : Remboursement des dépenses engagées** pour l'exécution de la mission
- **Si prévu par la convention : Rémunération du mandataire**
 - JSP : possible réduction de la rémunération si elle est **sans proportion** avec le service rendu

2) *Obligations à l'égard des tiers*

- **Mandant est pleinement engagé** par les actes passés par le mandataire
- **Quid du mandat spécial outrepassé ?**
 - **Deux exigences contradictoires** : protection du tiers et protection du mandat
 - **Théorie du mandat apparent** (CCass AP 13/12/1962) (PDG SA bénéficiant d'un mandat social qu'il outrepassé en cautionnant)
 - **Croyante légitime** du tiers à l'étendue du pouvoir du mandat
 - **Circonstances** autorisant le tiers à **ne pas vérifier** les limites du **pouvoir**