

PREP'Avocat

– P r é - C A P A –

DROIT CIVIL

CONTRATS SPÉCIAUX

Le contrat de vente

SOMMAIRE

I- FORMATION

A- Définition

B- Les avants-contrats

C- Consentement de l'acquéreur

II- VALIDITÉ

A- La chose

B- Le prix

III- EFFETS

A- Transfert de propriété

B- Transfert des risques

IV- OBLIGATIONS DES PARTIES

A- Obligations du vendeur

B- Obligations de l'acquéreur

I- FORMATION

Dans le cadre de la formation du contrat de vente, nous traiterons sa définition (A), l'hypothèse de la conclusion d'avant-contrats (B) et enfin les dispositifs de protection de consentement de l'acquéreur (C).

A- Définition

- Art. **1582 c.civ** « *la vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à **livrer** une chose, et l'autre à la **payer*** ». En conséquence, deux éléments symptomatiques du contrat de vente se dessinent : **le transfert de propriété** de la chose **contre le paiement** du prix (distinction avec la donation, le prêt, l'échange...).
- Par principe : le contrat de vente est **consensuel** (le simple échange des consentement suffit à la validité du contrat) – art. **1583 c.civ**.
- Par exception : en fonction de la chose, objet du contrat de vente → la validité du contrat peut être soumise à la réalisation d'autres formalités (v. pour exemples **Art. 1587 c. civ** ou **L261-10 CCH**).

B- Les avant-contrats

Seront traités successivement, la promesse unilatérale (1), la promesse synallagmatique (2) et le pacte de préférence (3)

1) La promesse unilatérale

- Art. **1124 c.civ** : “ **contrat** par lequel une partie, le promettant, accorde à l'autre, le bénéficiaire, le droit d'opter pour la conclusion d'un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés, et pour la formation duquel ne manque que le consentement du bénéficiaire”.
- Principe de **non réciprocité de la promesse** : le promettant s'engage (en matière de contrat de vente : soit à acheter, soit à vendre), mais le bénéficiaire lui n'est pas obligé → il dispose uniquement d'une **faculté de lever l'option. La levée d'option, si elle a lieu, manifesterà la rencontre des volontés et donc, la perfection du contrat de vente.**
- Possibilité de **fixer une indemnisation dans le cadre de la promesse** : le promettant bénéficiera d'une indemnisation. *Exemple classique* : les indemnisations d'immobilisation en matière de promesse unilatérale de vente. Deux cas de figures sont alors à identifier :
 - Soit le bénéficiaire lève l'option : le montant de l'indemnisation sera déduit du prix de la vente (le bénéficiaire n'aura en réalité pas réellement à indemniser le vendeur pour avoir immobilisé son bien puisque la vente sera finalement conclue)
 - Soit le bénéficiaire ne lève pas l'option : le vendeur aura immobilisé “inutilement” son bien au profit du bénéficiaire, il pourra donc conserver, en guise de dédommagement, le montant de l'indemnisation.
- Art. **1589-2 c.civ** : liste des situations dans lesquelles le promettant à l'obligation d'enregistrer sa promesse.

Hypothèse de révocation de la promesse par le promettant avant la levée d'option

Désormais, **art. 1124 c.civ. al.2** dispose que “*la révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n’empêche pas la formation du contrat promis*”. En principe, il sera donc possible de forcer l’exécution du contrat de vente (contrairement à ce qu’affirmait la jurisprudence de manière constante depuis l’arrêt Consorts Cruz du 15 décembre 1993, dont le revirement jurisprudentiel a été établi par un arrêt du 23 juin 2021 (Cass. civ. 3ème, n°20.17-554), qui pourtant n’était pas soumis à la réforme du droit des contrats).

Parallèlement, l’alinéa 3 du même article dispose que “*le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l’existence est nul*”. Si le promettant a donc choisi de conclure le contrat de vente avec un tiers de mauvaise foi, celui-ci pourra être annulé. *A contrario*, si le tiers est de bonne foi, l’annulation de son contrat ne pourra lui être imposé, remettant, de fait, en cause, l’exécution forcée du contrat promis en vertu de l’alinéa 2.

Pareillement, les parties ont le droit de prévoir conventionnellement une faculté de rétractation, empêchant l’exécution forcée du contrat en cas de révocation par le promettant.

2) La promesse synallagmatique

- Art. 1589 c.civ : *“la promesse de vente vaut vente s’il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix”*.
- On peut parler de **compromis de vente**.
- **Accord réciproque sur la chose et le prix** → les deux parties s’engagent, respectivement à vendre et à acheter (la rencontre des consentements a lieu au moment de la signature de la promesse).
- La **réitération**, par le biais de la signature d’un acte authentique, ne dépend que d’éléments extérieurs à la volonté des parties (autorisations de l’administration, obtention de prêt...).
- **Aménagement conventionnel possible** : la réitération peut être stipulée comme constituant la manifestation de leur consentement

Points d’actualité

En l’absence dudit aménagement conventionnel : **Civ. 3ème, 1er octobre 2020, n°19-16.561** : point de départ de la prescription concernant l’action en exécution forcée OU en résolution et indemnisation du préjudice = connaissance par la partie titulaire de ce droit à agir, du refus, par son cocontractant, d’exécuter son obligation de réitération par le biais de la signature de l’acte authentique).

Civ. 3ème, 30 janvier 2020, n°18-25.381 : obligation d’annuler la donation d’un bien qui avait fait l’objet d’une PSV car celle-ci n’était pas assortie de condition. Par ailleurs, le bien était grevé d’une clause d’inaliénabilité, n’empêchant pas pour autant la conclusion d’une PSV à son endroit - le transfert de propriété ne pourra tout simple se faire qu’au jour de la levée de l’inaliénabilité.

3) Le pacte de préférence

- **Art. 1123 c.civ.** - définition posée à **l'alinéa premier** : *“le pacte de préférence est le contrat par lequel une partie s’engage à proposer prioritaire à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter”*.
- **Alinéa 2** : reprend la JP de principe en matière de violation du pacte de préférence (Ch. mixte, 26 mai 2006, n°03-19.376) : si un contrat est conclu avec un tiers en méconnaissance du pacte de préférence, il est possible pour le bénéficiaire du pacte d’obtenir :
 - Réparation du préjudice subi
 - Annulation du contrat conclu en méconnaissance du pacte ou substitution au tiers si la mauvaise foi de ce dernier est prouvée : le bénéficiaire doit alors prouver que le tiers avec connaissance de l’existence du pacte ET qu’il avait connaissance de l’intention du bénéficiaire de s’en prévaloir.
- **Alinéas 3 et 4** : mise en place de l’action interrogatoire au profit du tiers, avant de conclure le contrat, afin de récolter les informations précédentes auprès du bénéficiaire.

Civ. 3ème, 6 décembre 2018 : Est considérée comme une violation du pacte le fait de conclure une promesse unilatérale de vente à propos du bien objet du pacte.

C- Consentement de l’acquéreur

La protection du consentement de l’acquéreur se révèle par plusieurs mécanismes. D’une part, l’acquéreur sera créancier d’une obligation générale d’information qui se manifeste de plusieurs manières (1). D’autre part, il bénéficie d’un droit de rétractation (2).

1) Les obligations d’information au bénéfice de l’acquéreur	
L’obligation de renseignement	L’obligation de conseil
Définition : obligation selon laquelle la partie “sachante” doit fournir à son cocontractant, profane, toutes les informations qui lui seraient utiles afin de conclure de manière éclairée le contrat.	Définition : allant au delà du simple renseignant, le débiteur d’une obligation de conseil doit éclairer l’autre partie sur l’opportunité de conclure ledit contrat, et lui proposer des alternatives s’il les juge favorables pour cette dernière. Le débiteur doit donc s’intéresser aux attentes personnelles du créancier.
En droit commun de la vente : art. 1615 c.civ : “ l’obligation de délivrer la chose comprend ses accessoires et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel“. Sur ce fondement, la jurisprudence considère classiquement que cela comprend la délivrance de toutes les informations utiles à l’acquéreur.	En droit commun de la vente : la protection de l’acquéreur est essentiellement jurisprudentielle : <ul style="list-style-type: none">• Civ. 1ère, 28 octobre 2010, n°09-16.913 : “il incombe au vendeur professionnel de prouver qu’il s’est acquitté de l’obligation de conseil lui imposant de se renseigner sur les besoins de l’acheteur afin d’être en mesure de l’informer quant à l’adéquation de la chose proposée à l’utilisation qui en est prévue“.• Charge de la preuve : incombe au vendeur, qui doit prouver qu’il a exécuté une cette obligation de conseil (Civ. 1ère, 11 mai 2022, n°20-22.210).
En droit commun des contrats : art. 1112-1 c.civ : “celle des parties qui connaît une information dont l’importance est déterminante pour le consentement de l’autre doit l’en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore ou fait confiance à son cocontractant”. N.B. : cette disposition peut, en vertu de son dernier alinéa, être cumulée avec les règles relatives aux vices du consentement → cf. droit des obligations.	ATTENTION : Le champ d’application de l’obligation de conseil est plus restreint que celui de l’obligation de renseignement : seul le vendeur professionnel est débiteur d’une obligation de conseil !

Focus sur l'obligation d'information en matière de vente immobilière

L.271-4 CCH : *“en cas de vente de toute de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente”* → véritable “formalisme informatif” mis en place au bénéfice de l'acquéreur.

Point d'actualité : Civ. 1ère, avis, 9 septembre 2020, n°19-12.573 à propos de l'obligation d'information sur les risques naturels prévisibles.

Précisions à mentionner :

- En cas de vente d'un lot en copropriété : en vertu de la loi Carrez (**loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 - art. 46**) : “tout contrat réalisant (...) la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot”. **SANCTION ENCOURUE** : si mention de la superficie est absente → nullité de la vente à demander dans un délai d'un mois à compter de la signature de l'acte authentique ; si mention est inexacte → diminution du prix à demander dans un délai d'un an à compter de l'AA seulement si superficie inférieure de + de 1/20 par rapport à la superficie annoncée).
- En cas de vente de terrain à bâtir : loi SRU (13 décembre 2000) → v. **art. L115-4 c. urba.**
- En cas de vente d'un lot de lotissement : v. **L441-1 c. urba.**

Focus sur l'obligation d'information en matière de droit de la consommation

L111-1 c.conso : *“avant que le consommateur ne soit lié par un contrat de vente de biens (...), le professionnel communique au consommateur, de manière lisible et compréhensible, les informations suivantes...”* + **R.111-1** dressant la liste des informations.

Sanctions possibles en cas de violation :

- Nullité de la vente (Civ. 1ère, 7 décembre 2004, n°01-11.823)
- Responsabilité civile extracontractuelle (l'obligation en cause étant précontractuelle) (Civ. 1ère, 1er mars 2005, n°04-10.063)
- Sanctions pénales

2) Le droit de rétractation au bénéfice de l'acquéreur

Droit de rétractation de l'acq. non professionnel dans le cadre de la vente d'un immeuble à usage d'habitation	Droit de rétractation du conso. dans le cadre de la vente à distance et hors établissement
<p>Fondement : art. L271-1 CCH : <i>“pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte”</i>. Précision : si la vente est précédée d'une promesse, le délai de 10 jours débute à compter de ladite promesse.</p> <p>La rétractation est irrévocable (civ. 3ème, 13 février 2008, n°06-20.334).</p> <p>Champ d'application :</p> <ul style="list-style-type: none">• Le vendeur peut être professionnel OU non professionnel• L'acquéreur doit être non professionnel (excluant de fait les éventuelles SCI) SAUF si cette faculté a été accordée à un acquéreur professionnelle de manière expresse par les parties (civ. 3ème 5 décembre 2019, n°18-24.152). ATTENTION néanmoins à l'hypothèse de créer un déséquilibre significatif en stipulant une telle clause (art. 1171 c.civ)	<p>Fondement : loi Hamon du 17 mars 2014 (transposition de la directive européenne du 25 octobre 2011 sur les contrats conclus à distance et hors établissement) → art. L221-18 c. conso</p> <p>le conso. dispose d'un délai de 14 jours à compter de la réception du bien (pas besoin de motivation ni de supporter des coûts de retour).</p> <p>La mention de ce délai doit être faite par le professionnel au risque de voir prolonger le délai à 12 mois à compter de l'expiration du délai initial.</p>

II- Validité

Deux conditions sont requises : la chose (A) et le prix (B).

A- La chose

Les conditions relatives à la chose			
Les conditions matérielles		Les conditions juridiques	
La chose doit exister	La chose doit être déterminée	La chose doit être dans le commerce	La chose doit appartenir au vendeur
<p>Hypothèse de la chose future :</p> <ul style="list-style-type: none"> Art. 1163 c.civ : l'objet, pour exister, doit être présent, mais peut être futur. <p><i>Illustrations</i> : vente d'immeuble à construire (art. 1601-1 c.civ). Deux possibilités en résultent : la vente à terme ou la VEFA *</p>	<p>Art. 1163 c.civ : la chose doit être déterminée ou déterminable.</p> <p>En pratique, distinction selon que la chose est...</p> <ul style="list-style-type: none"> un corps certain : le doivent être stipulées au contrat les moyens d'identification de la chose une chose de genre : renvoi à l'article 1585 c.civ sur les opérations de pesée, de compte, de mesure... 	<p>Art. 1598 c.civ : <i>“tout ce qui est dans le commerce peut être vendu lorsque des lois particulières n'en ont pas prohibé l'aliénation”</i>.</p> <p>Il s'agirait alors d'inaliénabilité légale (illustrations : art. 16-5 c.civ)</p> <p>ATTENTION : l'inaliénabilité peut aussi être conventionnelle (art. 900-1 c.civ)</p>	<p>Art. 1599 c.civ : <i>“la vente de la chose d'autrui est nulle : elle peut donner lieu à des dommages-intérêts lorsque l'acheteur a ignoré que la chose fut à autrui”</i>.</p> <p>Sanction encourue : nullité relative.</p> <p>L'acquéreur n'est pas obligé de demander la NR : auquel cas il conserve la chose.</p>
<p>Hypothèse de la chose qui a péri : art. 1601 c.civ. :</p> <ul style="list-style-type: none"> la chose a péri totalement → nullité de la vente la chose a péri partiellement → option pour l'acq. entre nullité ou réduction du prix 			

Spécificités en matière de vente de chose future

Art. 1601-2 : la vente à terme → le vendeur s'engage à livrer l'immeuble lorsqu'il sera achevé / l'acq. s'engage à prendre livraison et à payer le prix au moment de la livraison. Le transfert de propriété a lieu de plein droit au moment de la constatation de l'achèvement par AA mais est rétroactif au jour de la vente.

Art. 1601-3 : la VEFA - le transfert de propriété sur le sol + sur les constructions déjà existantes est **immédiat**. Le transfert de propriété de l'immeuble en construction s'opère au fur et à mesure de celle-ci. En conséquence : paiement du prix par l'acquéreur à mesure de l'avancement.

B- Le prix

Les conditions relatives au prix			
Le prix doit être déterminé ou déterminable (ce dernier point est issu de la JP : Req. 7 janvier 1925 *)	Le prix ne doit pas être vil	Cas particulier de la lésion	
<p>Art. 1591 c.civ. // droit commun des contrats (depuis la réforme de 2016 : art. 1164 et 1165 → revient sur les arrêts d'Ass. Plen du 1er décembre 1995). La seule exception qui demeure est ainsi la vente conclue à l'occasion d'un contrat cadre pour laquelle la détermination unilatérale est alors possible.</p> <p>ATTENTION : si clause d'indexation afin de déterminer le prix → celle-ci doit être sans équivoque - respecter art. L112-2 CMF - si disparition de l'indice → v. art. 1167 c.civ.</p> <p>ATTENTION : hypo de la détermination du prix par un tiers : art. 1592 c.civ **</p>	<p>Art. 1169 c.civ. : <i>“un contrat à titre onéreux est nul lorsque, au moment de sa formation, la contrepartie convenue au profit de celui qui s'engage est illusoire ou dérisoire”</i> → inspiration d'une JP établie (Req. , 3 mai 1922 qui prononce l'annulation de la vente pour vileté du prix)</p> <p>ATTENTION à l'appréciation de la vileté du prix : le juge ne tiendra pas compte uniquement du montant du prix. Il vérifiera la globalité du contrat, ou de l'ensemble contractuel. Si le vendeur bénéficie d'autres avantages que le prix, en contrepartie du bien vendu, un montant même dérisoire ne suffira pas à annuler la vente (Civ. 3ème, 3 mars 1993).</p>	<p>Domaine : Par ppe lésion inopérante (art. 1168 c.civ.)</p> <p>Par exception, en matière de vente immo. : art. 1674 c.civ (conditions strictes) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ne concerne pas les ventes aléatoires et les ventes judiciaires la dispo. ne peut profiter qu'au vendeur (art. 1683 c.civ) 	<p>Régime : lésion de plus de 7/12ème (art. 1674 c.civ.)</p> <p>Le vendeur dispose d'un délai de 2 ans à compter de la conclusion de la vente pour agir (art. 1676)</p>
<p>Sanctions en cas de manquement à une de ces conditions : INITIALEMENT</p> <p>> Selon les ch. civiles : nullité relative (seul un intérêt privé est en jeu)</p> <p>> Selon la ch. com. : nullité absolue (atteinte à élément essentiel du contrat)</p> <p>FINALEMENT : Com. 26 mars 2016 : rejoint les civ. et prononce la nullité relative car pas d'affectation de l'IG.</p>		<p>Sanctions en cas de lésion : art. 1681 c.civ.</p> <p>Une fois que le juge qualifie la lésion, il précise un délai au profit de l'acquéreur (<i>Civ. 3ème, 5 février 2022 - ou à défaut, un délai raisonnable devra être respecté</i>) qui devra alors choisir entre :</p> <p>> La rescision (nullité de la vente)</p> <p>> Le rachat de la lésion → l'acheteur complète le prix.</p>	

***Rappel de la solution du 7 janv. 1925**

Pour être déterminable le prix doit ... :

- répondre d'un mode de calcul indépendant de la volonté ultérieure des parties
- être fixé en fonction d'éléments objectifs qui ne dépendent pas des parties
- pas d'accord ultérieur entre les parties

À défaut : nullité du contrat prononcée par le juge (ce n'est pas à lui de fixer les modalités de détermination du prix, et encore moins le prix déterminé, à la place des parties) - civ. 1ère 24 février 1998.

**** Sur la fixation du prix par un tiers, plusieurs conditions :**

- Le tiers est désigné par le contrat uniquement
Le tiers est indépendant des parties
- Le tiers doit respecter les méthodes de calcul du prix imposées par les parties dans le contrat
- Le prix fixé par le tiers s'impose aux parties (sauf erreur grossière : com. 4 février 2004).

III- Effets

Les deux effets principaux du contrat de vente sont : le transfert de propriété (A) et le transfert des risques (B).

Le transfert de propriété			
Régime légal		Aménagements conventionnels	
Entre les parties	A l'égard des tiers	Retard	Annulation
<p>Principe (supplétif) : art. 1583 c.civ. : perfection de la vente dès accord sur le chose et sur le prix → transfert <i>solo consensu</i>. (<i>v. aussi art. 1196 c.civ en matière de droit commun des contrats</i>)</p> <p>Exceptions légales d'identification du transfert de propriété (supplétives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • VEFA : au fur et à mesure de la réalisation de l'imm. • Vente à terme : au jour de l'achèvement de l'imm. • Vente de chose de genre : au jour de l'individualisation (art. 1585) 	<ul style="list-style-type: none"> • Concernant la vente de meubles corporels : mise en possession de l'acquéreur (art. 1198 al. 1er) • Concernant la vente de meubles incorporels : modalités spécifiques à chaque meuble • Concernant la vente d'immeubles : la publicité foncière (art. 1198 al. 2) 	<ul style="list-style-type: none"> • Retard par fixation d'un terme (art. 1305) qui suspend l'exigibilité de l'obligation*. • Retard par fixation d'une condition suspensive (art. 1304 al.2) qui suspend la naissance de l'obligation. IMPORTANT : la réalisation de la condition susp. n'est pas rétroactive. • Retard par clause de réserve de propriété (art. 2376) = sûreté par laquelle le vendeur se réserve la propriété jusqu'au paiement complet par l'acquéreur. 	<p>Lorsque le transfert de propriété a lieu, il est en principe définitif.</p> <p>Exception : vente à réméré / vente avec faculté de rachat (art. 1659 c.civ.) : <i>“la faculté de rachat est un pacte par lequel le vendeur se réserve de reprendre la chose vendue, moyennant la restitution du prix principal et le remboursement dont il est parlé à l'article 1673”</i>.</p> <p>Cette stipulation doit être assortie d'un délai qui ne peut dépasser 5 ans (art. 1660)</p>

***Illustration** : en matière de vente immo : fixation automatique d'un terme lors du compromis → transfert de propriété au moment de la réitération

****Illustration** : en matière de vente immo : fixation classique d'une condition suspensive de l'obtention d'un prêt lors du compromis. Le contrat est bien formé au moment de sa signature mais on suspend le transfert de propriété. La condition suspensive n'étant pas rétroactive, le vendeur reste garant des risques jusqu'au jour de la réalisation de la condition (sauf dérogation conventionnelle : **art. 1304-6**).

B- Transfert des risques

Transfert des risques			
Principe : application de l'adage <i>res perit domino</i>	Exceptions : application de l'adage <i>res perit debitori</i>		
Art. 1196 al.3 : “ <i>le transfert de propriété emporte transfert des risques de la chose</i> ”. En cas de transfert <i>solo consensu</i> , l'acquéreur, désormais propriétaire, supporte donc les risques bien qu'il n'ait pas forcément encore été livré. Dispo supplétive.	Par le droit commun	Par le droit spécial	Par le contrat
	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1304-6 a. 2 c.civ : hypothèse de la rétroactivité conv. de la cond. susp. → auquel cas, risque pèse sur vendeur jusqu'à la condition • Art. 1196 c.civ : si mise en demeure de livrer → le vendeur supporte les risques jusqu'à accomplissement de la livraison (attention v. art. 1351-1 pour exonération du vendeur) 	<ul style="list-style-type: none"> • En droit de la conso : art. L216-4 c.conso : le transfert des risques ne s'opère qu'au moment de l'entrée en possession du bien par le conso (mécanisme de protection de ce dernier) - dispo. OP • Dans le cadre d'une VEFA : transfert des risques seulement au moment de l'achèvement de la construction (règle JP) 	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1102 c.civ : liberté contractuelle → les parties peuvent déroger aux dispositions légales supplétives → possibilité d'inclure des clauses dérogeant à l'article 1196 al. 3 (<i>illustration : en cas de clause de réserve de propriété → stipulation du transfert des risques avant paiement complet du prix, au moment de la livraison</i>)

IV- Obligations des parties

Seront traitées les obligations du vendeur (A), puis de l'acquéreur (B).

A- Obligations du vendeur

Le vendeur est débiteur de deux obligations : la délivrance conforme (1) et la garantie (2)

1) La délivrance du bien par le vendeur - art. 1604 c.civ	
Le bien doit être mis à disposition	Le bien mis à disposition doit être conforme
<p>Art. 1342-6 c.civ. : “à défaut d’une autre désignation par la loi, le contrat ou le juge, le paiement doit être fait au domicile du débiteur” → principe de quérabilité = c’est à l’acquéreur de venir prendre possession du bien auprès du vendeur. Comme indiqué dans la dispo. : possible d’y déroger (sauf dans un contrat de conso.)</p> <p>Art. 1615 c.civ. : le bien mis à dispo. inclut également ses accessoires (matériels, juridiques et tous les droits attachés à la chose)</p>	<p>La conformité renvoie tout autant à la quantité (art. 1616 c.civ.) qu’à la qualité, bien distinct de l’absence de vices cachés. Ainsi, un bien conforme est un bien qui répond aux spécificités prévues par le contrat (règle JP - analyse <i>in concreto</i>), tandis que la notion de vices cachés se réfère à ce qui est attendu normalement et légitimement du bien en question (analyse <i>in abstracto</i>). En ce sens, la garantie de délivrance <i>conforme</i> ne se transmet pas dans une chaîne translatrice de propriété (contrairement à la GVC) , car conformité propre à un contrat en particulier.</p>
Les sanctions	
En cas d’absence de mise à disposition	En cas de mise à disposition non conforme
<ul style="list-style-type: none">• Soit le vendeur est responsable de l’absence de délivrance : l’acq. peut agir soit en résolution soit en exécution forcée (art. 1610 c.civ.) - il dispose ainsi d’un délai légal de 5 ans.• Soit l’absence de délivrance est due à une cause étrangère → application de la théorie des risques → le propriétaire supporte la perte sauf si aménagement conv.	<p>Question : l’acquéreur a-t-il pris livraison en faisant des réserves ou non?</p> <p>Si non : en cas de défaut apparent, la livraison ayant été faite sans réserve → on considère que l’acq. a accepté le défaut. Il pourra seulement agir en cas de découverte d’un défaut de conformité “caché”.</p> <p>Si oui : il a émis des réserve concernant un défaut apparent → il pourra agir sur ce fondement + éventuellement un défaut “caché”.</p>

N.B. : l’aménagement conventionnel éventuel doit être stipulé avec beaucoup de précaution afin de ne pas tomber sous le coup de l’article 1170 c.civ. !!

2) La garantie du bien par le vendeur - art. 1625

Le vendeur garantit la possession paisible de la chose = garantie d'éviction	Le vendeur garantit les défauts cachés ou les vices rédhibitoires = garantie des vices cachés (GVC)
<p>Domaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le vendeur garantit contre son propre fait (art. 1628 - dispo d'OP) : couvre tant les troubles de droit que les troubles de fait Le vendeur garantit contre le fait d'un tiers (art. 1627/1628 - dispo supplétives) : ne couvre que les troubles de droit actuel dont l'origine est antérieure au contrat de vente. Si l'aménagement conv. est possible, celui-ci ne produira pas d'effet si le vendeur est de MF - l'objet dudit aménagement ne peut pas empêcher l'acq de demander la restitution du prix (sauf si acquisition à ses risques et périls - art. 1629) → il peut seulement empêcher l'octroi de DI ! 	<p>Définition :</p> <p>Art. 1641 : "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 destine, 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".</p> <p>→ Peu importe que le vice ait été connu ou pas par le vendeur : ce dernier est présumé, de manière irréfragable, comme ayant connaissance des vices de sa chose. La garantie joue donc même si le vice était indécélable (art. 1643) et donc, que le vendeur était de BF.</p> <p>Attention : ne concerne pas les ventes par autorité de justice et les ventes aléatoires</p> <p>Conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> Un défaut Un défaut caché (art. 1642) Un défaut rendant la chose impropre à son usage normal (v. <i>supra</i> sur la distinction avec le défaut de conformité) Un défaut existant antérieurement au transfert des risques
<p>Effets de la garantie :</p> <ul style="list-style-type: none"> Soit l'éviction est totale : l'acq. peut demander la résolution du contrat qui emporte restitution des prestations réciproques - les règles quant à la restitution du prix sont ainsi favorables à l'acq. ! (en ce sens, v. art. 1630 s. c. civ.) Soit l'éviction est partielle : si l'acq démontre qu'il n'aurait pas acheté en connaissance de l'éviction partielle, il peut obtenir la résolution (art. 1636) - sinon indemnité (art. 1637). La garantie d'éviction est transmissible. 	<p>Effets de la garantie :</p> <ul style="list-style-type: none"> Trois actions à disposition de l'acheteur : <ul style="list-style-type: none"> 1644 : Lorsque le vice est rédhibitoire → action rédhibitoire // nullité 1644 : Lorsque le vice diminue l'usage de la chose → action estimatoire // réduction du prix Si le vendeur est de mauvaise foi, peu important l'ampleur du vice : action en réparation (art. 1645) Délai pour agir = 2 ans à compter de la découverte du vice (art. 1648) * Possibilité de cumuler avec action en nullité pour dol ou en responsabilité sur le fondement du régime des produits défectueux MAIS impossibilité de demander le remplacement ou la réparation du bien (solution contraire en matière de droit de la consommation). La GVC est transmissible mais attention, si le vendeur initial est un professionnel, le sous-acquéreur disposera d'un délai de 5 ans à compter de la première vente afin de se retourner que le vendeur initial (art. L110-4 c. com.) - civ. 1ère 6 juin 2018.

***Points de précisions et actualités quant à la durée
de la garantie des vices cachés**

- **Civ. 3ème 1er octobre 2020** : l'article 2232 c.civ pose un délai butoir de 20 ans, pour agir sur le fondement de la GVC, à compter de la naissance du droit. La C.Cass. interprète ainsi la naissance du droit comme étant le jour du contrat de vente initial (hypothèse où le sous acquéreur souhaiterait se retourner contre le vendeur initial).
- **Civ. 3ème, 8 décembre 2021** : Les contrats conclus avant le 19 juin 2008 ne sont pas concernés par ce délai.
- **Civ. 1ère, 8 avril 2021** : Même si l'action contre le vendeur initial est prescrite, l'action contre son propre vendeur demeure.
- **Civ. 3ème, 25 mai 2022** : à partir du 19 juin 2008, seul le délai de l'article 2232 c.civ est applicable.

Focus sur le contrat de vente en droit de la consommation : la garantie de conformité

La garantie de conformité en matière de contrats de consommation			
Domaine	Conditions pour agir		Effets
<p>Contrats conclus entre un vendeur professionnel et un acheteur consommateur ou non-professionnel (art. L217-3 c.conso)</p> <p><i>(v. civ. 3ème 12 octobre 2022, n°20-17.335 pour l'exclusion de certains rapports maître de l'ouvrage / entrepreneur)</i></p> <p>Attention ! Ordo. du 29/09/21, applicable dès le 1er/01/22 : la garantie de conformité est étendue aux biens et contenus numériques (auparavant, seuls les meubles corporels étaient concernés) → cf. art. liminaire du c.conso afin d'identifier ce qu'est un "bien comportant des éléments numériques" au sens du nouvel art. L217-3 c.conso.</p>	<p>Art. L217-5 c.conso : Identification d'un défaut qui rend le bien impropre à l'usage habituellement attendu d'un bien semblable (renvoi à l'idée des VS du droit commun) OU d'un défaut relevant des caractéristiques définies d'un commun accord par les parties ou de tout usage spécial recherché par l'acheteur (renvoi à la conformité du droit commun) → 2 actions en 1 !</p> <p>Présomption d'existence du défaut au moment de la conclusion du contrat si apparaît dans les 2 ans suite à la délivrance du bien (bien neuf) ou dans les 6 mois (bien d'occasion).</p> <p>Attention : comme en matière de droit commun → exclusion du défaut apparent (L217-8 c.conso.)</p>	<p>Action dans un délai de 2 ans à compter de la délivrance du bien (art. L217-12) → délai court ! (pour rappel : délai pour délivrance conforme = 5 ans à partir de la délivrance - délai pour VC = 2 ans mais à partir de la découverte du vice)</p>	<p>L217-8 c.conso :</p> <ul style="list-style-type: none">• mise en conformité du bien par réparation ou par remplacement• À défaut : réduction du prix ou résolution du contrat <p>À noter ! Les effets "à défaut" sont possibles à mettre en oeuvre si le vendeur refuse la mise en conformité OU si il n'a pas répondu dans un délai de 30 jours. Il convient donc de demander une mise en conformité préalable sauf si le défaut est trop grave.</p> <p><i>Avant le 1er janv. 2022, la résolution ou la réduction du prix n'étaient envisageable si la mise en conformité était impossible.</i></p>



L'action en garantie de conformité est cumulable avec l'action en garantie des vices cachés + en responsabilité contractuelle ou délictuelle.

B- Obligations de l'acquéreur

Les obligations de l'acquéreur			
L'acquéreur doit retirer le bien		L'acquéreur doit payer le prix	
<p>Principe (supplétif) de quérabilité de la dette : c'est à l'acquéreur de prendre possession du bien au domicile du vendeur.</p> <p>La prise de position est accompagnée de la réception : l'acquéreur manifeste, ou non sa volonté d'accepter la chose :</p> <ul style="list-style-type: none"> réception pure et simple réception avec réserves (cf <i>supra</i>) refus de réception (laissé-pour-compte) 	<p>En l'absence de retirement :</p> <ul style="list-style-type: none"> vendeur peut demander exécution forcée (sauf si justification par l'acq.) vendeur peut demander la résolution du contrat (cf. sanctions de droit commun SAUF pour denrées et effets mobiliers pour lesquels une résolution de plein droit et sans sommation est prévue (art. 1657) contrairement aux règles de résolution unilatérale aux risques et périls du créancier prévues par l'article 12224 c.civ. (objectif de protection des bien périssables) 	<p>Art. 1651 c.civ. : paiement exigible (prix + éventuels intérêts - ex. art. 1652 c.civ. ou 1593 c.civ.)lors de la délivrance de la chose - dispositif supplétif de volonté ! Ainsi en matière de vente à distance → option régulière pour paiement anticipé - au contraire entre pro → délais de paiement accordés</p>	<p>En l'absence de paiement : v. sanctions de droit commun → 1217 s. c.civ</p> <p>Attention : dispositif spécifique au contrat de vente : art. 1612 : droit de rétention</p>

An abstract orange shape, resembling a stylized 'C' or a partial circle, is positioned on the left side of the page, partially overlapping the text.

PREP'Avocat

– Pré - C A P A –

DROIT CIVIL

CONTRATS SPÉCIAUX

Le contrat de bail

SOMMAIRE

I- Notion

A- Définition et éléments caractéristiques

B- Les cas d'exclusion du bail : la jouissance limitée

II- Régime de droit commun

A- Formation

B- Effet

III- Régimes spéciaux

A- Le bail d'habitation

B- Le bail rural

BAIL - DÉFINITION ET ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES

Définition - art 1709

c.civ. *“le louage de 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 à lui payer”*

ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES

Le bail confère un droit personnel de jouissance

Req. 6 mars 1891

Donc cession de créance encadrée (puisque droit perso) - le bailleur s’engage à certaines garanties (notamment GVC). Cette jouissance est nécessairement **temporaire**.

Le bail implique le paiement d’un loyer

À cet égard : v. ordo n°2020-316 du 25 mars 2020 relative notamment au paiement des loyers afférents aux locaux pro des entreprises dont l’activité est affectée par la covid-19 --> non exigibilité des loyers échus entre le 12/03/20 et la fin de l’état d’urgence sanitaire.

La jouissance limitée : distinction avec le contrat de bail

L'occupation non privative

Si le contrat prévoit une jouissance non exclusive, ce n'est pas un bail !

Le contrat d'entreprise

Hypothèse d'un propriétaire laisse à disposition une chose à une autre personne dans le cadre d'une prestation de service. L'utilisateur n'a pas la maîtrise de la chose, donc il n'en n'a pas réellement la jouissance.

La convention d'occupation précaire

(art. L145-5-1 c.com.) - l'occupation n'est permise que dans le cadre de la survenances de circonstances exceptionnelles. La précarité permet au propriétaire de retirer son autorisation à tout moment (contrairement au bailleur!)

BAIL - LE RÉGIME DE DROIT COMMUN

La formation du bail

Conditions de fond	Conditions de forme
<p>Conditions relatives aux parties :</p> <ul style="list-style-type: none">• capacité et pouvoir : le contrat de bail est assimilé comme étant un acte d'administration• consentement : nécessité d'une rencontre des volontés sur la chose et le prix du loyer	<p>En tant que contrat réel, pour qu'il soit valable, est soumis à la remise d'une chose. Il n'y a donc pas de contrat tant que le bien n'a pas été délivré ! Ainsi, si la promesse de prêt ne se réalise pas, seuls des DI peuvent être octroyés.</p>
<p>Conditions relatives au contenu :</p> <ul style="list-style-type: none">• Art. 1162 : prestation déterminée ou déterminable et licite (jouissance de la chose)• Le domaine de l'art. 1165 étant limitée : obligation de déterminer le loyer, qui doit être réel et sérieux (attention à 1169)	<p>Non obligatoire mais conseillé : réaliser une reconnaissance de dette à titre probatoire, la jurisprudence considérant, de manière constante, que la simple possession par le prêteur ne suffit par pour prouver l'existence du prêt (Civ. 1ère, 5 avril 1993) v. art. 1376 c.civ. pour conditions de forme.</p>

BAIL - LE RÉGIME DE DROIT COMMUN

Les effets du bail

Obligations du bailleur	Obligations du preneur
Obligation de délivrance (1719 s.) : <ul style="list-style-type: none">• délivrer la chose• en bon état de réparations (sauf stipulation contraire)• logement décent (si RP)	Art. 1728 : usage raisonnable de la chose + conforme à sa destination ET paiement du loyer
Obligation d'assurer la jouissance paisible du locataire : <ul style="list-style-type: none">• respect de l'intégrité de la chose• entretien de la chose• garantie des VC• garantie d'éviction• sécurité (obligation de moyens)	Restitution de la chose au terme du bail (1730 s.)

BAIL - LE RÉGIME DE DROIT COMMUN

Les effets du bail

Sous location : OK si pas interdite par le bail ! (1717) Il s'agit d'une adjonction de baux. Le sous-locataire n'a aucun lien avec le bailleur initial .

Cession de bail : OK si pas interdite par le bail ! (1717). Le nouveau locataire remplace l'ancien. Le nouveau est donc lié contractuellement au bailleur.

Hypothèses de circulation du bail par la loi :

- Art. 1743 : imposition de la cession à l'acquéreur de l'immeuble
- Art. 1751 : cotitularité du droit au bail

Extinction du bail :

- 1742 : la mort du bailleur n'éteint pas le bail (≠ contrat intuitu personae)
- 1722 : perte totale de la chose
- 1224 ou 1224 : résolution du bail
- 1738 : le terme convenu

BAIL - LES STATUTS PARTICULIERS

Fermage et métayage (art. L411-1 c. rural et de la pêche maritime)

- **Fermage** : rémunération du propriétaire sous forme de loyer
- **Métayage** : rémunération du propriétaire en percevant une partie de l'exploitation
- Cadre strict en faveur du preneur - durée minimale 9 ans - écrit exigé à peine de nullité

Bail d'habitation (loi 6 juillet 1989)

- **Domaine** : tous les locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation constituant la résidence **principale** du preneur (au moins 8 mois / an) (si RS : dispo du C. civ)
- 7 encadrements : la conclusion du contrat (par écrit), les clauses (attention aux clauses non écrites!), la durée (au - 3 ans), le loyer (v. loi ALUR du 24 mars 2014), la prescription (3 ans), la sous-location (interdite sauf clause contraire), reprise du logement (art. 14-1).

PREP'Avocat

– Pré - C A P A –

DROIT CIVIL

CONTRATS SPÉCIAUX

Le contrat de prêt

Sommaire

I- Le prêt à usage

A- Définition

B- Régime

II- Le prêt de consommation

A- Définition

B- Régime

PRÊT À USAGE - DÉFINITION ET ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES

Définition : art. 1875
(anciennement = commodat) :

*“le prêt à usage est un contrat par lequel
l'une des parties livre une chose à l'autre pour
s'en servir,
à la charge par le preneur de la rendre après
s'en être servi”.*

ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES

Le droit de jouissance -

art. 1877 c.civ. :

jouissance temporaire de
l'emprunteur qui est
débiteur d'une obligation
de restitution. Il s'agit donc
d'une jouissance précaire

La jouissance est gratuite

- art. 1876 c.civ. :

cela explique grandement la
précarité du prêt. Le prêteur
peut ainsi résilier le contrat
facilement en cas de besoin
urgent (**art. 1889 c.civ**)

Quid d'un prêt consenti dans une relation d'affaires ? Le prêteur peut ainsi être intéressé (cf notamment JP des cuves prêtées aux stations-service). La qualification du contrat sera alors soumise à l'appréciation souveraine des juges du fond (JP incertaine) : il pourra disqualifier le contrat de prêt, le maintenir tout en mettant un frein aux privilèges du prêteur, ou les maintenir toute en supprimant l'obligation de restitution (mettant à mal l'obligation essentielle du prêteur)

Prêt à usage - le régime

La formation du prêt à usage

Conditions de fond	Conditions de forme
<p>Les parties doivent être capables - en tant qu'acte <i>d'administration</i>, il faut avoir le pouvoir de prêter. Attention ! Le prêt d'un meuble de valeur est assimilé à un acte de <i>disposition</i> lorsque le prêteur est une personne protégée ! En effet, il s'agit d'une altération substantielle du patrimoine qui doit faire l'objet d'une représentation ou d'une assistance.</p>	<p>En tant que contrat réel, pour qu'il soit valable, est soumis à la remise d'une chose. Il n'y a donc pas de contrat tant que le bien n'a pas été délivré ! Ainsi, si la promesse de prêt ne se réalise pas, seuls des DI peuvent être octroyés.</p>
<p>Le contenu doit concerner des choses non consomptible (art. 1878 c.civ.). Précision importante : le caractère non consomptible peut être prévu contractuellement (la chose étant initialement consomptible). La chose peut être corporelle ou incorporelle.</p>	<p>Non obligatoire mais conseillé : réaliser une reconnaissance de dette à titre probatoire, la jurisprudence considérant, de manière constante, que la simple possession par le prêteur ne suffit par pour prouver l'existence du prêt (Civ. 1ère, 5 avril 1993) v. art. 1376 c.civ. pour conditions de forme.</p>

Prêt à usage - le régime

Les effets (1)

Les obligations des parties	
Les obligations du prêteur	Les obligations de l'emprunteur
Art. 1888 : laisser la jouissance paisible de la chose (" <i>pacta sunt servanda</i> ")	Art. 1879 c.civ : restituer la chose en nature(essence même du contrat de prêt --> permet la distinction avec le contrat de dépôt notamment). Obligation transmissible et solidaire. En ce sens, aucun droit de rétention n'est octroyé à l'emprunteur (art. 1885 c. civ).
Art. 1890 c.civ. : rembourser les dépenses nécessaires, urgentes et extraordinaires. Il s'agit logiquement des dépenses non prévues qui sont indispensables à l'usage de la chose, et qui commande, en vertu de l'équité, une prise en charge par le propriétaire lui-même.	Art. 1880 c.civ. : user conformément à ce qui est prévu contrat. La nature du bien va également avoir des répercussions sur l'éventuelle perception des fruits (art 1875 c.civ.). Sanctions en cas de manquement à cette obligations : sanctions classiques de droit commun (art 1217 c.civ) + le transfert des risques à l'emprunteur (art. 1881 c.civ.)
Art. 1891 c.civ. : indemniser les vices connus et non révélés. Contrairement à la GVC, il convient donc de démontrer une faute du prêteur qui aurait eu connaissance d'un vice et n'en aurait pas informé l'emprunteur.	Art. 1880 c.civ : conserver la chose. À cet égard, en cas de perte : l'emprunteur doit prouver qu'il n'a pas commis de faute. (v. art 1881 et 1882 sur la charge des risques de perte de la chose - respectivement en cas de dépassement de l'usage prévu / privilège de la conservation de ses propres biens).

L'inexécution par l'emprunteur justifie une sanction, notamment la résolution conventionnelle (art. 1225 c.civ.) ou judiciaire (art. 1227 c.civ.)

Le décès de l'emprunteur si le contrat de prêt était *intuitu persona* (art. 1879 al. 2 c.civ.)

Prêt à usage - le régime
Les effets (2)
L'extinction du prêt à usage

L'inexécution contractuelle par l'emprunteur peut aussi justifier une résolution unilatérale (art 1226 c.civ). On distingue alors 2 hypothèses :

Si le prêt est à durée déterminée (art. 1888 c.civ.), le terme peut être :

- **Exprès** : les parties conviennent expressément d'une durée pendant laquelle l'emprunteur aura l'usage personnel et exclusif de la chose, sans que le prêteur ne puisse demander restitution, sauf justification par ce dernier d'un besoin urgent et imprévu de sa chose (art. 1889 c.civ.) .
- **Tacite** : il dépendra naturellement de l'usage attendu de la chose. On parle de terme naturel prévisible.

Si le prêt est à durée indéterminée, ce qui signifie que l'usage attendu de la chose est permanent. Il n'est ni assorti d'un terme exprès, ni conclu dans l'optique d'un événement ponctuel. Dans ce cas, la JP accorde au prêteur le droit de mettre fin au prêt à tout moment et ce, en respectant logiquement un délai de préavis raisonnable (Civ. 1ère, 30 septembre 2015).

PRÊT DE CONSOMMATION - DÉFINITION ET ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES

Définition : art. 1898 c.civ.

(*mutuum*) =

*“contrat par lequel l’une des parties livre
à l’autre une certaine quantité de choses
qui se consomment par l’usage, à la
charge par cette dernière de lui en rendre
autant de même espèce et qualité”*

ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES

La propriété est transférée:

Art. 1893 c.civ. : *“l’emprunteur devient le propriétaire de la chose prêtée”*. Le **transfert de propriété implique ainsi le transfert des risques**. L’emprunteur peut ainsi **user et disposer** de la chose comme il le souhaite. La restitution en nature devient donc impossible, justifiant que celle-ci (essentielle au contrat de prêt) ait lieu par équivalent.

La restitution a lieu par équivalent :

Art. 1894 c.civ. : la restitution ayant lieu par le biais d’une chose équivalente, le prêt de conso. ne peut porter que sur une chose **fongible**. Si une chose est non fongible, le prêt sera nécessaire à usage. Elle doit également être **consomptible**, la chose devant pouvoir être consommée par l’usage.

Prêt de consommation - le régime

La formation du prêt à usage

Conditions de fond	Conditions de forme
<p>Les parties doivent être capables - en tant qu'acte <i>de disposition</i>, il faut que le prêteur aie le pouvoir de transférer la propriété, considérant qu'il s'agit d'une altération substantielle du patrimoine.</p> <p>Attention : il peut exister des monopoles, notamment en matière de crédit (le prêteur ne peut être qu'un établissement de crédit /société de financement) - sauf hypothèse crowdfunding.</p> <p>L'emprunteur doit également être en mesure de réaliser un acte <i>de disposition</i> puisqu'il s'engage à restituer une équivalence = risque de ne pas assumer.</p>	<p>Principe : en tant que contrat réel, pour qu'il soit valable, est soumis à la remise d'une chose. Il n'y a donc pas de contrat tant que le bien n'a pas été délivré ! Ainsi, si la promesse de prêt ne se réalise pas, seuls des DI peuvent être octroyés.</p> <p>Exception : si le prêteur est un professionnel du crédit : le contrat est consensuel (l'emprunteur peut ainsi agir en exécution forcée du contrat de prêt).</p> <p>En tout état de cause : art. 1907 al. 2 c.civ. : le taux d'intérêt doit être fixé par écrit. À défaut : nullité. (v.</p>
<p>Le contenu doit concerner des choses consomptibles et fongibles (v. <i>supra</i>).</p>	<p>Attention, même lorsque le contrat de conso. est consensuel, les parties ont intérêt à établir la preuve de la remise des fonds (surtout le prêteur, car il devra rapporter cette preuve s'il veut agir en restitution contre l'emprunteur - JP constante).</p> <p>Ainsi, même conseil que pour le prêt à usage : constitution d'une reconnaissance de dette afin de constituer la preuve de remise des fonds ainsi que la preuve de l'obligation de restitution. En présence d'une reconnaissance de dette, la logique probatoire s'inverse : ce n'est plus au prêteur de prouver qu'il a remis les fonds, mais à l'emprunteur de prouver qu'il ne les a pas reçus !</p>
<p>L'échange des consentements est expressément encadré :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En matière de crédit à la conso : art. L312-12 c. conso : obligation précontra. d'information à la charge du prêteur + délai de rétractation octroyé à l'emprunteur (14 jours - art. L312-19 c. conso). • En matière de crédit immo. : art. 313-24 ; L313-25 c. conso. impose au prêteur d'indiquer des mentions d'information. Délai de réflexion minimum imposé (10 jours dès réception de l'offre de prêt- L313-34 c. conso). 	

Prêt de consommation - le régime

Les effets

Les obligations des parties	
Les obligations du prêteur	Les obligations de l'emprunteur
<p>Le prêteur doit laisser la chose prêtée jusqu'au terme convenu (art. 1899 c.civ.), notamment en respectant l'échéancier - art. 1900/1901 --> délai raisonnable en l'absence de terme. Si défaillance de l'emprunteur : le mécanisme de déchéance du terme est à disposition du prêteur, rendant le montant du prêt immédiatement exigible.</p>	<p>L'emprunteur doit restituer la chose prêtée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • art. 1902 c.civ. : en priorité en même qualité et en même qualité • art. 1903 c.civ. : à défaut, en valeur • art 1904 c.civ. : éventuels intérêts moratoires
<p>Le prêteur doit indemniser l'emprunteur pour les vices connus et non révélés - art. 1898 c.civ (<i>cf supra</i>) - obligation inexistante pour une somme d'argent, cette dernière ne pouvant être viciée.</p>	<p>L'emprunteur doit payer les intérêts convenus - art 1906 c.civ. (+ pas de remboursement possible si paiement d'intérêts non convenus).</p>
<p>Dans certains cas, le prêteur doit mettre en garde l'emprunteur (prêteur professionnel vs emprunteur non averti, particulièrement au regard des ressources financières de ce dernier (notamment si une caution est établie : com, 9 mars 2022))</p>	

Séance : Le contrat de mandat

I. La formation du contrat de mandat

Article 1984 C.civ : « *Le mandat ou procuration est un acte par lequel **une personne** donne à **une autre** le **pouvoir de faire quelque chose** pour le mandant et **en son nom**.* ».

△ Seul le mandant est engagé à l'égard du tiers, il assume tous les risques qui pourraient découler de l'acte accompli en son nom et pour son compte par le mandataire.

A. Les conditions de fond

1) Capacité des parties

Le mandant : doit avoir la capacité **de conclure l'acte** pour lequel il donne mandat au mandataire.

Le mandataire : doit avoir la capacité **d'accepter le mandat**.

2) L'objet du contrat

Mandat général : le mandataire se voit confier la gestion de toutes les affaires du mandant. Le mandataire ne peut accomplir que des actes d'administration (cf. article 1988 a.1).

Mandat spécial : le mandataire est chargé d'accomplir un ou plusieurs actes déterminés.

△ Si le mandat porte sur un acte de disposition → le mandat doit être exprès (cf. article 1988 al. 2).

B. Les conditions de forme

1) Le principe

Le mandat est un **contrat consensuel** :

- Il est formé par l'**échange des consentements**.
- Aucune forme particulière n'est imposée à titre de condition de validité.
- Il peut être **écrit** ou **verbal** (cf. article 1985 al.1).
- Le consentement du mandataire peut être **tacite**, il se traduit par l'exécution du mandat (cf. article 1985 al.2)
- Le consentement du mandant peut être tacite mais un mandat exprès est requis pour les actes de disposition (cf. article 1988 al.2).

2) Les exceptions

Dans certains cas, le respect de formalités particulières est imposé pour la validité du mandat :

- **Un écrit est exigé** : mandat de l'agent immobilier doit être écrit et doit comporter certaines mentions à peine de nullité (cf. article 6 de la loi Hoguet du 2 janvier 1970).
- **L'acte doit être authentique** : (ex : le mandat concerne une donation, une hypothèque, un contrat de mariage), 2 hypothèses sont à distinguer :
 - **Si la solennité est exigée pour protéger le consentement des parties** : le mandat doit prendre la forme authentique.
 - **Si la solennité est exigée à des fins de publicité** : un mandat sous seing privé suffit.

II. Les effets du contrat de mandat

A. Les effets *inter partes*

1) Les obligations du mandataire

→ **L'obligation d'accomplir la mission** : Le mandataire doit **accomplir l'acte** pour lequel il a reçu pouvoir. Sa mission doit être exécutée conformément aux instructions et aux pouvoirs donnés par le mandant (cf. article 1989).

La mission est exécutée :

- **de manière loyale** : le mandataire doit agir dans l'intérêt du mandant.
- **avec diligence** : le mandataire doit agir dans le respect des délais requis.
- **avec persévérance** : le mandataire doit mener sa mission jusqu'à son terme.

△ **La responsabilité du mandataire** peut être engagée par le mandant si :

- La mission n'a pas été exécutée.
- Le mandataire a commis une faute dans l'exécution de sa mission.

→ **L'obligation de rendre des comptes** : le mandataire est tenu d'une obligation d'information et de restitution :

- **Obligation d'information** : il est tenu d'informer le mandant quant au déroulement de sa mission.
- **Obligation de restitution** : le mandataire doit rendre au mandant tout ce qu'il lui a remis pour l'exécution de sa mission et tout ce qu'il a reçu dans le cadre de l'exécution de sa mission (cf. article 1993).

2) Les obligations du mandant

→ **Le remboursement des dépenses du mandataire** : En principe le mandant est tenu de rembourser au mandataire les avances et frais que celui-ci a faits pour l'exécution du mandat (cf. article 1999), ainsi que les pertes dont il a répondu à l'occasion de sa gestion (cf. article 2000).

△ En cas de faute imputable au mandataire, le mandant n'est pas tenu de rembourser les dépenses concernées.

→ **La rémunération du mandataire** : Si le mandat est conclu à titre onéreux, le mandant est tenu de rémunérer le mandataire (cf. article 1999).

B. Les effets erga omnes

1) Si le mandataire a agi dans la limite de ses pouvoirs

→ **Le tiers contractant a connaissance de l'étendue des pouvoirs du mandataire** : Le mandataire n'est pas engagé à l'égard du tiers contractant. Il n'existe **aucun rapport juridique** entre ces derniers, **seul le mandant est tenu d'exécuter les engagements contractés** en son nom par le mandataire.

→ **Le tiers contractant n'a pas connaissance de l'étendue des pouvoirs du mandataire** : Si le mandataire n'indique pas qu'il agit au nom et pour le compte d'un mandant, il est **tenu personnellement à l'égard du tiers contractant**.

2) Si le mandataire a agi sans pouvoir ou a outrepassé ses pouvoirs :

En principe le mandant n'est pas engagé par l'acte conclu avec le tiers contractant. Cet **acte est nul** et est **inopposable** au mandant.

Toutefois le mandant sera engagé par l'acte conclu par le mandataire :

- En cas de **ratification de l'acte**.
- En cas de **mandat apparent** : lorsque le tiers contractant a légitimement cru en la réalité des pouvoirs du mandataire (ex: en raison du comportement ou des déclarations du mandant) (cf. article 1156 al. 1).

Séance : Le contrat d'entreprise

I. La formation du contrat d'entreprise

Article 1710 C.civ : « *Le louage d'ouvrage est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles.* ».

Le travail exécuté par l'entrepreneur est réalisé de façon **indépendante, sans représentation** et en **échange d'une rémunération**.

A. Le consentement

Le contrat d'entreprise est un **contrat consensuel** : il est formé dès l'échange des consentements et sans qu'une forme particulière ne soit requise.

△ Protection du consentement du consommateur :

- 1) *Droit de rétractation* : pour les contrats conclus à distance ou hors établissement, entre un professionnel et un consommateur, le consommateur bénéficie d'un **droit de rétractation** de 14 jours à compter de la conclusion du contrat (cf. article L.221-18 C.conso.).
- 2) *Obligation précontractuelle d'information* : pour les contrats conclus entre un professionnel et un consommateur, le Code de la consommation met à la charge du professionnel une **obligation précontractuelle d'information** qui conduit, en général, à l'élaboration d'un écrit (cf. article L.111-1 C.conso.).

B. La détermination du prix

1) Le principe

En principe le prix n'a **pas à être déterminé lors de l'échange des consentements**, sa détermination pouvant s'opérer ultérieurement.

△ **Protection du consommateur :**

Dans le cas d'un contrat conclu entre un professionnel et un consommateur, le Code de la consommation impose au professionnel de **communiquer au consommateur le prix avant que celui-ci ne s'engage** (cf. article L.111-1 C.conso.).

2) Les modalités de détermination du prix

Il y a trois formes de détermination du prix :

- **Le marché à forfait** : il permet de fixer, dès la conclusion du contrat, **un prix ferme et définitif**, qui ne peut être révisé sauf en cas de modification de l'ouvrage (cf. article 1793).
- **Le marché en régie** : les parties s'entendent par avance sur éléments de détermination du prix (ex: prix/m²).
- **Le marché sur facture** : il est utilisé lorsque le prix ne peut être déterminé par l'entrepreneur qu'un fois le travail terminé. Le **prix est fixé *a posteriori***. En l'absence d'accord des parties, le maître d'ouvrage peut demander au juge de fixer la rémunération.

II. Les effets du contrat d'entreprise

A. Les obligations de l'entrepreneur

1) L'obligation d'exécuter la prestation conformément aux stipulations contractuelles

L'entrepreneur doit accomplir le travail commandé et livrer le résultat de son travail au maître d'ouvrage.

En cas d'inexécution, le maître d'ouvrage peut mettre en œuvre les sanctions de l'inexécution de droit commun des contrats (cf. articles 1217 et suivants du Code civil).

→ Quid du degré de l'obligation de l'entrepreneur ?

- ↳ *Prestation intellectuelle* : **obligation de moyen** (il s'engage à faire tout son possible pour exécuter son obligation mais il ne promet pas d'atteindre un résultat déterminé).

- ↳ *Prestation portant sur une chose corporelle* : **obligation de résultat** (il s'engage à procurer au maître d'ouvrage le résultat escompté).

△ L'obligation peut être exécutée par l'entrepreneur lui-même ou par des personnes qu'il sollicite. Dans ce cas, l'entrepreneur est responsable vis-à-vis du maître d'ouvrage des fautes commises par les personnes à qui il a confié la prestation.

2) L'obligation de conseil et d'information

- Soit le contrat d'entreprise porte sur une **prestation de conseil à proprement parler** (ex: Avocat dans le cadre d'une consultation juridique).

- Soit il porte sur **une prestation autre que de conseil**, mais **accessoirement** à son obligation d'exécuter la prestation, l'entrepreneur peut être tenu à une obligation de conseil et/ou

d'information (ex: il conseille le maître d'ouvrage sur l'adéquation de la chose demandée eu égard à l'utilisation voulue, il doit l'informer des risques liés à la chose, etc...).

B. Les obligations du maître d'ouvrage

1) L'obligation de payer le prix

Le contrat d'entreprise est un **contrat à titre onéreux**. Le paiement du prix de la prestation est la **contrepartie** du travail effectué par l'entrepreneur. Selon le contrat d'entreprise, le paiement peut avoir lieu **avant l'exécution** de la prestation, **après son exécution** ou de **manière échelonnée** au fur et à mesure de l'exécution de la prestation.

2) L'obligation de prendre livraison et réception de la chose

Le maître d'ouvrage est tenu de prendre livraison et réception de la chose.

→ **Livraison** : c'est l'**acte matériel** par lequel le maître d'ouvrage retire la chose auprès de l'entrepreneur. Cependant le contrat peut aussi prévoir que l'entrepreneur livre la chose chez le maître d'ouvrage.

→ **Réception** : c'est l'**acte juridique** par lequel le maître d'ouvrage constate que la prestation a été correctement exécutée. Elle peut être **expresse ou tacite**. Elle emporte **exigibilité du prix**. Elle **transfère les risques** au maître d'ouvrage.