

PRÉCIS DES CONTRATS SPÉCIAUX

VENTE - BAIL - MANDAT - ENTREPRISE - DÉPÔT

Alexandre CRUQUENAIRE
Catherine DELFORGE
Isabelle DURANT
Patrick WÉRY

2015

Éditeur responsable: Hans Suijkerbuijk

© 2015 Wolters Kluwer Belgium SA
Waterloo Office Park
Drève Richelle 161 L
B - 1410 Waterloo
Tél.: 0800 16 868
Fax: 0800 17 529
www.wolterskluwer.be
E-mail: contact@wolterskluwer.be

Hormis les exceptions expressément fixées par la loi, aucun extrait de cette publication ne peut être reproduit, introduit dans un fichier de données automatisé, ni diffusé, sous quelque forme que ce soit, sans autorisation préalable écrite de l'éditeur.

D/2015/2664/509
978-90-46-58326-5
BP/PRESTUP-BI14001

TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS	5
INTRODUCTION GÉNÉRALE	15
Chapitre 1^{er}. Les contrats nommés et les contrats innommés	17
Section 1 ^{re} . Définitions	17
Section 2. Intérêt de la distinction	20
Chapitre 2. Droit général et droit spécial des contrats ?	23
Section 1 ^{re} . Définitions	23
Section 2. L'articulation des régimes juridiques applicables au contrat	26
Chapitre 3. La qualification juridique	29
Section 1 ^{re} . L'opération de qualification dans une perspective substantielle	29
Section 2. L'opération de qualification dans une perspective procédurale	30
§ 1 ^{er} . Les pouvoirs du juge du fond dans la qualification du contrat	30
§ 2. Le contrôle de la Cour de cassation	32
Chapitre 4. Les classifications des contrats	33
Section 1 ^{re} . Les classifications légales	33
Section 2. Les classifications doctrinales	35
§ 1 ^{er} . La distinction entre le contrat consensuel, le contrat réel et le contrat solennel	35
§ 2. La distinction entre le contrat <i>intuitu personae</i> ou <i>intuitu firmae</i> et le contrat « ordinaire » ou <i>intuitu pecuniae</i>	37
§ 3. La distinction entre le contrat à exécution instantanée et le contrat à exécution successive	40
§ 4. La distinction entre le contrat de durée déterminée et de durée indéterminée	41
§ 5. La distinction entre le contrat de gré à gré et le contrat d'adhésion	41
§ 6. La distinction entre le contrat civil, le contrat commercial et le contrat de consommation	43
§ 7. La distinction entre le contrat national et le contrat international	47
§ 8. Le contrat-cadre et ses contrats d'application	47
§ 9. Des classifications doctrinales modernes ?	48
TITRE I^{ER}. LA VENTE	51
Chapitre 1^{er}. Le cadre légal	53
Section 1 ^{re} . La vente nationale	53
Section 2. La vente internationale	56
Chapitre 2. La définition et les caractères du contrat de vente	59
Section 1 ^{re} . La définition du contrat de vente	59
Section 2. Les caractères du contrat de vente	59
Chapitre 3. Les éléments essentiels du contrat de vente	63
Section 1 ^{re} . Le premier élément essentiel : le transfert de la propriété d'une chose	63
§ 1 ^{er} . Principe et distinction avec les contrats apparentés	63
§ 2. Les principes du transfert immédiat et <i>solo consensu</i> de la propriété (et des risques)	64
A. Le premier principe : le transfert de la propriété se réalise par le seul échange des consentements	64

	B. Le second principe : le transfert de la propriété (et des risques) se réalise au moment de l'échange des consentements	66
Section 2.	Le second élément essentiel : un prix payable en argent	72
	§ 1 ^{er} . Principes et distinction avec les contrats apparentés	72
	§ 2. La détermination du prix et de ses modalités de paiement selon le Code civil	73
	§ 3. Les conditions de validité relatives au prix	74
	A. Un prix qui doit exister et être sérieux	74
	B. Un prix qui doit être certain	75
Chapitre 4.	La formation du contrat de vente	79
Section 1 ^{re} .	La formation dynamique du contrat de vente	79
	§ 1 ^{er} . Les principes régissant la négociation du contrat de vente	79
	A. Le principe de la liberté de conclure et ses limites	79
	B. L'obligation précontractuelle d'information	81
	§ 2. Les actes préliminaires à la conclusion du contrat de vente	83
	A. L'offre de vente ou d'achat	85
	B. La promesse de vente ou d'achat	92
	C. Le pacte de préférence	101
Section 2.	La formation statique du contrat de vente	103
	§ 1 ^{er} . Introduction	103
	§ 2. Un consentement libre et éclairé	105
	A. Un consentement qui existe	106
	B. Une deuxième condition : l'intégrité du consentement et les vices dont il doit être exempt	106
	§ 3. La capacité de contracter	117
	§ 4. L'objet	120
	§ 5. La cause	125
Chapitre 5.	L'interprétation et la preuve du contrat de vente	127
Section 1 ^{re} .	L'interprétation du contrat de vente	127
	§ 1 ^{er} . Une règle d'interprétation préférentielle spécifique : l'article 1602 du Code civil	127
	§ 2. Les autres règles d'interprétation préférentielle	128
Section 2.	La preuve du contrat de vente	128
Chapitre 6.	Les principaux documents de la vente	131
Section 1 ^{re} .	Le bon de commande	131
Section 2.	La facture	132
Section 3.	Les conditions générales de vente	132
Chapitre 7.	Les modalités du contrat de vente	137
Section 1 ^{re} .	La vente au poids, au compte ou à la mesure et la vente en bloc	137
Section 2.	La vente à l'essai	138
	§ 1 ^{er} . La qualification de la vente à l'essai	138
	§ 2. La vente <i>ad gustum</i>	140
Section 3.	La vente à réméré ou avec faculté de rachat	141
	§ 1 ^{er} . Cadre général	141
	§ 2. La qualification	142
	§ 3. Les conditions du réméré	142
	§ 4. Les modalités d'exercice du réméré	143
	§ 5. Les effets du réméré	143
	A. Les effets au regard du droit civil	143
	B. Les effets au regard du droit fiscal	145
Section 4.	La vente avec déclaration de command ou « substitution d'acquéreur »	146
	§ 1 ^{er} . Notion, cadre légal et qualification juridique	146
	§ 2. Les conditions et les effets de la clause de déclaration de command	146
	A. Les conditions et les effets sur le plan civil	146
	B. Les effets sur le plan fiscal	147

Chapitre 8.	Les principales obligations du vendeur	149
Section 1 ^{re} .	L'obligation de délivrer une chose conforme	150
	§ 1 ^{er} . L'obligation de délivrer matériellement la chose vendue	150
	A. Le principe	150
	B. Le contenu de l'obligation de délivrance	150
	C. Les modalités concrètes de la délivrance	153
	D. La protection spéciale du vendeur tenu à la délivrance	155
	§ 2. L'obligation de délivrer une chose conforme	156
	A. Le principe	157
	B. L'examen de la chose, ses vices apparents et son agréation	158
	§ 3. La sanction de la méconnaissance de l'obligation de délivrance	160
Section 2.	Les garanties dues par le vendeur relativement à la chose vendue	161
	§ 1 ^{er} . La garantie des vices cachés	162
	A. Origine historique	163
	B. Les conditions de fond de la garantie	165
	C. Les conditions de forme et de procédure	170
	D. Les sanctions de la garantie des vices cachés	174
	E. Les droits du sous-acquéreur	179
	F. Les clauses contractuelles relatives à la garantie des vices cachés	180
	§ 2. La garantie d'éviction	182
	A. La garantie d'éviction du fait personnel	182
	B. La garantie d'éviction du fait des tiers	184
	C. Les règles communes aux deux garanties	185
Chapitre 9.	Les principales obligations de l'acheteur	187
Section 1 ^{re} .	L'obligation de payer le prix	187
	§ 1 ^{er} . Le principe	187
	A. Le paiement du prix <i>sensu stricto</i>	187
	B. Le paiement des accessoires du prix	188
	C. Les cas de suspension de l'obligation de payer le prix	189
	D. L'extinction de l'obligation de payer le prix	190
	§ 2. Les sanctions du défaut de paiement du prix	190
Section 2.	L'obligation de retraitement	193
	§ 1 ^{er} . Le retraitement au regard des autres obligations de l'acheteur	193
	§ 2. Les modalités du retraitement	193
	§ 3. Les sanctions du défaut de retraitement	194
Chapitre 10.	La vente aux consommateurs	197
Section 1 ^{re} .	Le cadre légal	197
Section 2.	La vente à distance et la vente en ligne	198
	§ 1 ^{er} . Le régime de la vente à distance au sein du Code de droit économique (CDE)	198
	§ 2. Le régime complémentaire du Code de droit économique concernant l'économie électronique	201
Section 3.	La garantie des biens de consommation	202
	§ 1 ^{er} . Précisions introductives	202
	§ 2. Le champ d'application	203
	§ 3. La garantie légale	207
	A. Un régime de nature impérative	207
	B. Une obligation de délivrance élargie	209
	C. Les délais	210
	D. Le régime assoupli pour les biens d'occasion	212
	E. Les sanctions	213
	F. L'action récursoire du vendeur contre le producteur ou tout autre intermédiaire contractuel	216
	§ 4. La garantie commerciale	217
Section 4.	La protection du consommateur contre les clauses abusives	217
Section 5.	L'interprétation des contrats de consommation	219

Section 6.	La prescription abrégée en cas de vente de marchandises	220
	§ 1 ^{er} . Le principe et sa <i>ratio legis</i>	220
	§ 2. Le champ d'application de la règle	221
	§ 3. Les atténuations	221
TITRE II.	LE LOUAGE DE CHOSES	223
Chapitre 1^{er}.	Généralités à propos du contrat de bail	225
Section 1 ^{re} .	Les dispositions légales applicables	225
	§ 1 ^{er} . Le droit du louage de chose dans le Code civil	225
	A. La structure générale du Code civil	225
	B. Le régime du bail dans le Code civil	226
	§ 2. Les législations particulières extérieures au Code civil	228
Section 2.	Les principales caractéristiques du contrat de bail	231
	§ 1 ^{er} . Les caractères du bail par rapport aux classifications légales et doctrinales des contrats	232
	§ 2. Les autres éléments caractéristiques du contrat de bail	234
Section 3.	Distinction avec d'autres contrats	236
Chapitre 2.	Le bail à loyer ou les règles organiques du louage de choses	239
Section 1 ^{re} .	Les éléments essentiels du contrat de bail	239
	§ 1 ^{er} . Le droit de jouir d'une chose	239
	§ 2. Le paiement d'un prix	241
	A. Les principes et distinctions	241
	B. Les conditions relatives au prix	242
	C. Les variations du prix	242
Section 2.	La formation du contrat de bail	243
	§ 1 ^{er} . La formation du bail envisagée d'un point de vue dynamique	243
	§ 2. La formation du bail envisagée d'un point de vue statique	244
Section 3.	La preuve du bail	246
Section 4.	La durée du bail	248
	§ 1 ^{er} . La distinction entre les baux à durée déterminée et ceux conclus pour une durée indéterminée	248
	§ 2. La réductibilité de certains baux	250
	§ 3. Reconduction, renouvellement et prorogation du bail	251
	A. La reconduction tacite du bail	251
	B. Le renouvellement du bail	252
	C. La prorogation du bail	252
	§ 4. Les causes de dissolution du bail	252
Section 5.	Les effets du contrat de bail	255
	§ 1 ^{er} . Les obligations du bailleur	256
	A. L'obligation de délivrance de la chose	257
	B. L'obligation d'entretenir le bien et d'y effectuer les réparations d'entretien	260
	C. L'obligation de garantie de la jouissance paisible	263
	§ 2. Les obligations du preneur	270
	A. Les obligations liées au bon usage de la chose louée	270
	B. Les obligations de nature financière	273
	C. L'obligation de garnir les lieux loués	274
	D. L'obligation de restituer la chose louée	275
Section 6.	La cession de bail et la sous-location	279
Section 7.	L'aliénation du bien loué	282
	§ 1 ^{er} . Le principe : le maintien du bail en cours	282
	A. Le champ d'application de l'article 1743 du Code civil	283
	B. L'exigence de la date certaine et de la transcription	284
	§ 2. La reprise du bail en cours et ses conséquences pratiques	285
	§ 3. La situation du preneur ne pouvant se prévaloir d'un bail ayant date certaine	287

Section 8.	Les délais de prescription des actions	288
Chapitre 3.	Le bail de résidence principale	289
Section 1 ^{re} .	Le cadre légal	290
Section 2.	Le champ d'application du régime spécifique	293
	§ 1 ^{er} . Le bail d'un logement que le preneur affecte, avec l'accord du bailleur, à sa résidence principale	293
	A. La première condition : un bail portant sur un logement	293
	B. La deuxième condition : l'affectation du logement à la résidence principale du preneur	294
	C. La troisième condition : l'accord des parties	295
	§ 2. Les extensions légales	296
Section 3.	La formation du contrat de bail de résidence principale	296
	§ 1 ^{er} . La formation dynamique du contrat de bail	296
	A. L'annonce de mise en location	296
	B. L'intervention d'une agence immobilière	299
	§ 2. Le formalisme du bail de résidence principale	299
	A. L'écrit et ses annexes obligatoires	299
	B. L'enregistrement du bail	302
Section 4.	Le caractère impératif de la loi	305
Section 5.	La durée du bail	305
	§ 1 ^{er} . Le régime de droit commun	305
	A. Les principes	305
	B. La résiliation anticipée à l'initiative du bailleur	307
	C. La résiliation anticipée à l'initiative du preneur	318
	§ 2. Les régimes spécifiques	321
	A. Les baux de courte durée	321
	B. Les baux de longue durée	331
	C. Les baux conclus pour la vie du preneur	333
	§ 3. La prorogation du contrat en raison de circonstances exceptionnelles	333
Section 6.	L'état du bien loué	335
	§ 1 ^{er} . La conformité du bien au moment de la délivrance	335
	A. L'obligation de respecter les normes minimales de sécurité, salubrité et habitabilité	335
	B. Le contenu des conditions à respecter	335
	§ 2. Les réparations qui incombent au bailleur en cours de bail	338
	§ 3. Le bail de rénovation	338
Section 7.	Les aspects financiers du bail	341
	§ 1 ^{er} . Le précompte immobilier	341
	§ 2. L'indexation du loyer	341
	§ 3. La révision du loyer et des charges	342
	§ 4. La garantie locative	343
Section 8.	La transmission des droits des parties sur le bien loué	347
	§ 1 ^{er} . La cession de bail et la sous-location	347
	A. La cession du bail	347
	B. La sous-location	348
	§ 2. L'aliénation du bien loué	349
TITRE III.	LES CONTRATS DE SERVICE	353
Chapitre 1^{er}.	Le contrat d'entreprise	353
Section 1 ^{re} .	Le cadre normatif	353
	§ 1 ^{er} . Le cadre légal	353
	A. Le Code civil	353
	B. Les législations particulières extérieures au Code civil	354
	§ 2. L'autorégulation et les normes déontologiques	355

Section 2.	Définition et caractères du contrat d'entreprise	356
Section 3.	Éléments essentiels et formation du contrat d'entreprise	358
Section 4.	Distinction avec d'autres contrats	359
Section 5.	Les obligations des parties	360
	§ 1 ^{er} . Les obligations de l'entrepreneur	361
	A. L'obligation d'exécuter correctement le travail promis	361
	B. L'obligation d'exécuter le travail dans les délais convenus	363
	C. Les autres obligations	365
	D. La sanction de l'inexécution des obligations de l'entrepreneur	365
	§ 2. Les obligations du maître de l'ouvrage	370
	A. L'obligation de payer le prix convenu	370
	B. Les obligations de collaboration au sens large	371
	C. La sanction de l'inexécution des obligations du maître de l'ouvrage	372
Section 6.	Les causes d'extinction particulières au contrat d'entreprise	372
	§ 1 ^{er} . La théorie des risques	373
	§ 2. La résiliation unilatérale par le maître de l'ouvrage	374
	§ 3. Le décès de l'entrepreneur	376
Section 7.	Questions spéciales	377
	§ 1 ^{er} . La sous-traitance	377
	A. La responsabilité du sous-traitant vis-à-vis du maître de l'ouvrage	378
	B. L'action directe du sous-traitant contre le maître de l'ouvrage	381
	§ 2. Les contrats de construction	389
	A. La responsabilité décennale pour vices graves	389
	B. Le renforcement du caractère absolu du forfait	392
	C. La coexistence avec la responsabilité aquilienne de l'entrepreneur vis-à-vis des tiers et la responsabilité du maître de l'ouvrage en cas de trouble de voisinage	394
	D. Les privilèges de l'entrepreneur	397
Chapitre 2.	Le contrat de mandat	399
Section 1 ^{re} .	Définition et principales caractéristiques du contrat de mandat	400
Section 2.	Conditions de validité du contrat de mandat	402
	§ 1 ^{er} . Le consentement des parties et le formalisme	402
	§ 2. L'objet du mandat	403
	§ 3. La capacité des parties contractantes	403
Section 3.	Comparaison du mandat à d'autres figures juridiques	405
Section 4.	La preuve du mandat	408
	§ 1 ^{er} . La preuve du mandat entre parties	409
	§ 2. La preuve du mandat et les tiers	409
Section 5.	L'interprétation du mandat	412
Section 6.	Les effets du mandat entre parties contractantes	414
	§ 1 ^{er} . Les obligations du mandataire	415
	A. Le mandataire s'acquitte personnellement du mandat	415
	B. Le mandataire se substitue autrui	421
	§ 2. Les obligations du mandant	426
	A. L'obligation de tenir le mandataire indemne	426
	B. L'obligation de rémunérer le mandataire	427
Section 7.	Les effets du mandat vis-à-vis des tiers : la représentation du mandant	429
	§ 1 ^{er} . Le mandataire demeure dans les limites de son mandat	430
	§ 2. Le mandataire accomplit un acte sans pouvoir	431
	A. Le principe : l'absence d'effet de l'acte à l'égard du mandant	431
	B. Premier correctif à l'inefficacité de l'acte : la ratification de l'acte	432
	C. Deuxième correctif : la théorie du mandat apparent	434
	§ 3. Le mandataire commet une faute	436
	A. Représentation et fautes contractuelles du mandataire	436
	B. Représentation et fautes aquilienne du mandataire	437
Section 8.	L'extinction du mandat	439
	§ 1 ^{er} . Causes d'extinction relevant du droit commun	440

§ 2. Causes d'extinction propres au mandat	440
A. La révocation du mandataire	441
B. La renonciation du mandataire	445
C. Le décès de l'une des parties	446
D. Le changement d'état d'une des parties au mandat	448
E. La faillite ou la déconfiture d'une des parties	448
§ 3. Effets de l'extinction du mandat	449
A. Effets de la dissolution entre parties	449
B. Effets de la dissolution vis-à-vis des tiers contractants	450
Chapitre 3. Le contrat de dépôt	451
Section 1 ^{re} . Le contrat de dépôt volontaire	451
§ 1 ^{er} . Définition et caractéristiques du contrat de dépôt	451
§ 2. Les obligations des parties au contrat de dépôt	454
A. Les obligations du dépositaire	455
B. Les obligations du déposant	459
§ 3. Les causes d'extinction du contrat de dépôt	460
Section 2. Le contrat de dépôt nécessaire	460
INDEX	462