

DROIT CIVIL

LES CONTRATS SPÉCIAUX

Philippe MALAURIE

Professeur émérite à l'Université Panthéon-Assas (Paris II)

Laurent AYNÈS

Professeur à l'Université Panthéon-Sorbonne (Paris I)

Pierre-Yves GAUTIER

Professeur à l'Université Panthéon-Assas (Paris II)

3^e édition

DEFRENOIS

TABLE DES MATIÈRES

TITRE PRÉLIMINAIRE PREMIÈRES VUES SUR LES CONTRATS SPÉCIAUX

Chapitre I. – Notion, sources et domaine	3
§ 1. – <i>Notion</i>	3
I. – Règles générales et règles spéciales	3
II. – Contrats nommés et innommés	4
A) <i>Idée romaine</i>	5
B) <i>Intérêts modernes</i>	6
III. – Qualification	7
A) <i>Quand ?</i>	8
B) <i>Comment ?</i>	11
§ 2. – <i>Sources</i>	16
I. – Lois	16
A) <i>Lois et règlements</i>	16
B) <i>Autorités administratives indépendantes</i>	18
II. – Pratique contractuelle	19
§ 3. – <i>Domaine</i>	20
Chapitre II. – Évolution des contrats spéciaux	23
§ 1. – <i>Théorie générale et statuts spéciaux</i>	23
I. – Cycles	23
A) <i>Jusqu'au Code civil</i>	24
B) <i>Depuis le Code civil</i>	24
II. – Liste des contrats spéciaux	26
A) <i>Contrats « greffés »</i>	27
B) <i>Contrats réglementés</i>	28
C) <i>Contrats d'origine étrangère</i>	29
§ 2. – <i>Esprit des lois</i>	31
I. – Contrats en général	31
II. – « Petits contrats »	32
§ 3. – <i>Dématérialisation et neutralisation</i>	32

PREMIÈRE PARTIE LA VENTE

Premières vues sur la vente	37
Section I. – Évolution, sources et caractères	37
§ 1. – <i>Évolution</i>	37
§ 2. – <i>Sources</i>	40
§ 3. – <i>Caractères</i>	41
Section II. – Distinction de la vente et d'autres contrats	43
§ 1. – <i>Prix</i>	43
§ 2. – <i>Chose</i>	45
§ 3. – <i>Transfert de propriété</i>	49

I. – Vente et bail	49
II. – Vente et prêt	51
III. – Vente et mandat	52

LIVRE I ÉLÉMENTS DE LA VENTE

TITRE I. – CONSENTEMENT	57
SOUS-TITRE I. – AVANT-CONTRATS	61
Chapitre I. – Ventes à l'agréage	63
§ 1. – Vente à la dégustation	63
§ 2. – Vente à l'essai	64
Chapitre II. – Promesses de vente et d'achat	67
§ 1. – Promesse unilatérale ou pacte d'option	68
I. – Promesse unilatérale de vente	69
A) Contrat de promesse	69
B) Exercice de l'option	75
II. – Promesse unilatérale d'achat	81
§ 2. – Promesse synallagmatique	82
I. – Ventes conditionnelles	83
A) Dispositions légales	84
B) Convention	85
II. – Ventes à terme	86
III. – Simple projet	87
§ 3. – Contrat Préliminaire	87
Chapitre III. – Pacte de préférence	91
I. – Nature juridique	92
II. – Efficacité	94
Chapitre IV. – Retraits et préemptions	97
§ 1. – Nature juridique	97
A) Analyses	97
B) Applications	98
§ 2. – Inventaire	99
A) Particuliers	99
B) Personnes morales de droit public	99
§ 3. – Conditions	100
I. – Conditions de fond	100
II. – Conditions d'exercice	101
A) Notification	101
B) Exercice de l'option	102
§ 4. – Sanctions	102
SOUS-TITRE II. – FORMES DE LA VENTE	103
Section I. – Ventes commerciales	104
I. – Pratique commerciale	104
II. – Lois	104
A) Fonds de commerce	105
B) Protection du consommateur	106

Section II. – Ventes civiles	107
Section III. – Vente aux enchères	108
TITRE II. – CHOSE	113
Chapitre I. – Détermination de la chose	115
Chapitre II. – Choses aliénables	119
Section I. – Choses hors du commerce	119
I. – Intérêt général.....	119
A) <i>Clientèles civiles</i>	120
B) <i>Autorisation administrative</i>	121
II. – Intérêts particuliers.....	122
Section II. – Clauses d'inaliénabilité	123
Section III. – Prohibitions d'acquérir	123
Chapitre III. – Chose d'autrui	125
Section I. – Cas où il y a vente de la chose d'autrui	125
§ 1. – <i>Défaut de propriété du vendeur</i>	125
I. – Conflit entre acquéreurs successifs.....	126
II. – Vente et indivision.....	126
III. – Vente par le propriétaire apparent.....	127
§ 2. – <i>Transfert de propriété immédiat</i>	128
Section II. – Nullité de la vente de la chose d'autrui	129
Chapitre IV. – Choses existantes et futures	131
§ 1. – <i>Choses existantes</i>	131
§ 2. – <i>Choses futures</i>	131
I. – Droit commun.....	132
II. – <i>Vente d'immeuble à construire</i>	132
TITRE III. – PRIX	135
Chapitre I. – Détermination, réalité et sérieux du prix	137
Section I. – Détermination	137
§ 1. – <i>Prix fixé par un tiers</i>	138
I. – Convention et rôle du juge.....	139
II. – Cession de droits sociaux.....	141
III. – Prémption.....	141
§ 2. – <i>Vente au cours et au tarif du vendeur</i>	142
§ 3. – <i>Prix lié à la rentabilité de la chose</i>	143
Section II. – Réalité et sérieux	144
I. – Prix réel.....	144
II. – Prix sérieux.....	145
Section III. – Sanctions	147
Chapitre II. – Justice du prix	149
Section I. – Rescision pour lésion	150
§ 1. – <i>Fondements</i>	150
A) <i>Systèmes individualistes</i>	150
B) <i>Systèmes objectifs</i>	151

§ 2. – <i>Conditions</i>	151
I. – Conditions de fond	151
A) <i>Vente d'immeuble</i>	151
B) <i>Lésion de plus des sept douzièmes</i>	154
II. – Conditions de recevabilité	154
§ 3. – <i>Effets</i>	156
Section II. – Liberté de la concurrence	157

LIVRE II EFFETS DE LA VENTE

TITRE I. – TRANSFERT DE LA PROPRIÉTÉ ET DES RISQUES	161
Section I. – Transfert de la propriété	161
Section II. – Transfert des risques	163
TITRE II. – OBLIGATIONS DU VENDEUR	165
Premières vues sur les obligations du vendeur	167
SOUS-TITRE I. – PLURALISME OU UNITÉ	171
§ 1. – <i>Pluralisme des obligations</i>	171
I. – <i>Inventaire</i>	172
II. – <i>Combinaisons</i>	173
§ 2. – <i>Unité</i>	176
SOUS-TITRE II. – DÉLIVRANCE	179
Chapitre I. – Exécution et étendue de la délivrance	181
Section I. – Exécution	181
Section II. – Étendue	182
§ 1. – <i>Chose</i>	182
§ 2. – <i>Accessoires</i>	186
§ 3. – <i>Devoir d'information et de conseil</i>	190
I. – <i>Devoir d'information</i>	191
II. – <i>Devoir de conseil</i>	194
III. – <i>Devoir de collaboration</i>	196
Chapitre II. – Sanctions du défaut de délivrance	197
§ 1. – <i>Faits justificatifs du vendeur</i>	197
A) <i>Exception d'inexécution</i>	197
B) <i>Force majeure</i>	198
C) <i>Fait de l'acheteur</i>	199
D) <i>Réception sans réserve</i>	199
§ 2. – <i>Option de l'acquéreur</i>	200
§ 3. – <i>Action en exécution</i>	200
§ 4. – <i>Résolution</i>	201
§ 5. – <i>Règles particulières aux ventes commerciales</i>	202
A) <i>Réfaction</i>	203
B) <i>Remplacement</i>	203
C) <i>Laissé pour compte</i>	204

Chapitre III. – Responsabilité pour défaut de conformité	205
Section I. – Garantie légale de conformité	206
§ 1. – <i>Objet</i>	206
§ 2. – <i>Remèdes</i>	206
Section II. – Garantie commerciale	207
SOUS-TITRE III. – GARANTIE D'ÉVICTION	209
Section I. – Garantie légale	211
§ 1. – <i>Garantie du fait personnel</i>	211
A) <i>Principe</i>	211
B) <i>Tempéraments</i>	212
§ 2. – <i>Garantie du fait des tiers</i>	212
I. – <i>Éviction proprement dite</i>	213
II. – <i>Charges non déclarées</i>	213
A) <i>Un droit</i>	213
B) <i>Ignorance de l'acheteur</i>	217
Section II. – Garanties conventionnelles	218
Section III. – Effets de la garantie d'éviction	219
SOUS-TITRE IV. – GARANTIE DES VICES CACHÉS	221
Chapitre I. – Conditions de la garantie légale	227
§ 1. – <i>Conditions de fond</i>	227
I. – <i>Impropriété de la chose</i>	228
II. – <i>Caractère occulte du vice</i>	229
A) <i>Acheteurs occasionnels et professionnels</i>	230
B) <i>Nature de la chose vendue</i>	231
III. – <i>Imputabilité du vice à la vente</i>	234
§ 2. – <i>Conditions d'exercice</i>	235
I. – <i>Délai</i>	235
II. – <i>Preuve</i>	237
Chapitre II. – Effets de la garantie légale	239
§ 1. – <i>Relations entre acquéreur et vendeur</i>	239
§ 2. – <i>Relations entre sous-acquéreur et vendeur initial</i>	243
§ 3. – <i>Actions récursoires</i>	246
§ 4. – <i>Action exercée par un tiers</i>	247
Chapitre III. – Garanties conventionnelles	249
§ 1. – <i>Clauses restrictives</i>	250
§ 2. – <i>Clauses extensives</i>	252
§ 3. – <i>Conditions générales de vente</i>	253
TITRE III. – OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR	255
Section I. – Paiement du prix	255
§ 1. – <i>Modalités</i>	255
I. – <i>Moment</i>	255
A) <i>Paiement comptant</i>	255
B) <i>Paiement différé</i>	257
II. – <i>Lieu</i>	258
III. – <i>Modes de preuve</i>	259
IV. – <i>Immeuble grevé d'hypothèques</i>	260
§ 2. – <i>Garanties du vendeur</i>	261

Section II. – Retirement	262
Section III. – Obligations spéciales	262

DEUXIÈME PARTIE CONTRATS DE SERVICES

LIVRE I MANDAT

Premières vues sur le mandat	269
Section I. – Diversité et complexité	269
Section II. – Aperçus historiques et comparatifs	272
§ 1. – <i>Historique</i>	272
§ 2. – <i>Droits étrangers</i>	274
TITRE I. – CARACTÈRES FONDAMENTAUX DU MANDAT	275
Chapitre I. – Représentation et actes juridiques	277
§ 1. – <i>Représentation</i>	277
I. – Prête-nom et déclaration de command.....	278
II. – Fiducie.....	279
III. – Portage.....	280
IV. – Commission et courtage.....	281
V. – Représentation et cession.....	284
§ 2. – <i>Actes juridiques</i>	284
Chapitre II. – Gratuité du mandat ?	287
Chapitre III. – Caractère temporaire et <i>intuitus personae</i>	291
I. – Disparition et « faillite ».....	291
II. – Révocation et renonciation.....	294
A) <i>Révocation</i>	294
B) <i>Renonciation</i>	300
III. – Substitution de mandataire.....	301
Chapitre IV. – Contrat consensuel	303
I. – Mandat tacite et mandat solennel.....	303
II. – Preuve.....	306
TITRE II. – EFFETS DU MANDAT	307
Section I. – Obligations du mandataire	307
§ 1. – <i>Exécution du mandat</i>	307
§ 2. – <i>Reddition de comptes</i>	311
Section II. – Obligations du mandant	312
§ 1. – <i>Envers le mandataire</i>	312
§ 2. – <i>Envers les tiers</i>	313
I. – Étendue des pouvoirs.....	314
II. – Faute du mandant et mandat apparent.....	316
A) <i>Faute du mandant</i>	317
B) <i>Mandat apparent</i>	317
III. – Ratification.....	321

LIVRE II
LOUAGES

TITRE I. – BAUX.....	325
Premières vues sur les baux.....	327
SOUS-TITRE I. – CARACTÈRES DU BAIL	335
Section I. – Droit personnel de jouissance.....	335
§ 1. – <i>Jouissance</i>	335
I. – Bail et vente	336
II. – Bail et dépôt.....	337
III. – Bail et contrat d'entreprise.....	337
IV. – Bail et emphytéose.....	339
§ 2. – <i>Droit personnel</i>	340
Section II. – Paiement d'un loyer.....	342
SOUS-TITRE II. – FORMATION DU BAIL.....	345
Section I. – Parties au bail	345
§ 1. – <i>Bailleur</i>	345
I. – Bail de la chose d'autrui.....	346
II. – Bail d'une chose indivise.....	347
III. – Usufruitier	349
IV. – Époux communs en biens	350
V. – Incapables	351
§ 2. – <i>Preneur</i>	351
Section II. – Consentement.....	353
§ 1. – <i>Preuve du bail</i>	355
I. – Existence d'un bail	355
II. – Contenu du bail	356
§ 2. – <i>Consensualisme</i>	357
SOUS-TITRE III. – DURÉE DU BAIL	359
Section I. – Détermination de la durée	360
§ 1. – <i>Principes généraux</i>	361
§ 2. – <i>Baux spéciaux</i>	365
Section II. – Stabilité de la jouissance	366
§ 1. – <i>Droit commun</i>	366
§ 2. – <i>Baux spéciaux</i>	370
SOUS-TITRE IV. – STATUT DU PRENEUR	373
Chapitre I. – Droits et obligations nés du bail.....	375
§ 1. – <i>Jouissance</i>	375
I. – Obligations du bailleur.....	375
II. – Obligations du preneur	384
§ 2. – <i>Paiement du loyer et des charges</i>	392
Chapitre II. – Pouvoirs du preneur	395
§ 1. – <i>Cession de bail et sous-location</i>	395
§ 2. – <i>Droit de préemption</i>	399

TITRE II. – CONTRAT D'ENTREPRISE	401
Premières vues sur le contrat d'entreprise	403
SOUS-TITRE I. – FORMATION ET NOTION	405
Chapitre I. – Formation du contrat d'entreprise	407
Chapitre II. – Notion de contrat d'entreprise	409
§ 1. – <i>Contrat d'entreprise et mandat</i>	410
I. – Éléments distinctifs	410
II. – Intérêts de la distinction	415
§ 2. – <i>Contrat d'entreprise et contrat de travail</i>	416
SOUS-TITRE II. – EFFETS ET EXTINCTION	419
Chapitre I. – Obligations de l'entrepreneur	421
§ 1. – <i>Étendue</i>	421
I. – Accomplissement du travail	421
II. – Devoirs de conseil et d'information	427
III. – Limitations à l'obligation de l'entrepreneur	430
§ 2. – <i>Modes d'exécution</i>	431
Chapitre II. – Obligations du maître de l'ouvrage	437
§ 1. – <i>Prix</i>	437
I. – Marché sur facture	438
II. – Contrat à forfait	439
III. – Paiement sur devis	441
§ 2. – <i>Livraison et réception</i>	441
Chapitre III. – Extinction du contrat d'entreprise	445

LIVRE III CONTRATS VARIÉS D'ÉCHANGES

TITRE I. – ÉCHANGE	451
TITRE II. – LOCATIONS-VENTES, LOCATION-ACCESSION, CRÉDIT-BAIL	455
Section I. – Locations-ventes et location-accession	455
Section II. – Crédit-bail	457
TITRE III. – CONTRATS DE DISTRIBUTION	467
Chapitre I. – Concession exclusive de vente	469
Chapitre II. – Variantes de la concession exclusive	479

LIVRE IV
CONTRATS DE RESTITUTION

Premières vues sur les contrats de restitution	489
TITRE I. – DÉPÔT	495
Premières vues sur le dépôt	497
§ 1. – <i>Caractères</i>	497
§ 2. – <i>Qualification</i>	500
I. – Contrat de coffre-fort.....	501
II. – Contrat de garage.....	502
III. – Contrat de « stationnement ».....	503
Chapitre I. – Dépôt de droit commun	505
Section I. – Conditions	505
Section II. – Effets	506
§ 1. – <i>Obligations du déposant</i>	506
§ 2. – <i>Obligations du dépositaire</i>	508
I. – <i>Garde</i>	508
II. – <i>Restitution et responsabilité</i>	509
A) <i>Restitution</i>	509
B) <i>Responsabilité</i>	513
III. – <i>Pouvoirs du dépositaire</i>	515
Chapitre II. – Dépôts spéciaux	517
§ 1. – <i>Dépôt nécessaire</i>	517
§ 2. – <i>Dépôt hôtelier</i>	518
§ 3. – <i>Séquestre</i>	520
TITRE II. – PRÊTS	523
Premières vues sur les prêts	525
SOUS-TITRE I. – PRÊT À USAGE (COMMODAT)	527
Section I. – Notion	527
Section II. – Régime	530
§ 1. – <i>Droits de l'emprunteur</i>	530
§ 2. – <i>Obligations de l'emprunteur</i>	531
I. – <i>Restitution</i>	531
II. – <i>Responsabilités</i>	532
A) <i>Responsabilité contractuelle</i>	533
B) <i>Responsabilité délictuelle</i>	533
§ 3. – <i>Responsabilité du prêteur</i>	534
SOUS-TITRE II. – PRÊT DE CONSOMMATION	535
Premières vues sur le prêt de consommation	537
Chapitre I. – Objet de la restitution	541
Chapitre II. – Date du remboursement	543

Chapitre III. – Taux de l'intérêt conventionnel	547
I. – Règles de fond.....	549
II. – Règles de forme.....	550
Chapitre IV. – Protection du consommateur	555

LIVRE V CONTRATS ALÉATOIRES

Premières vues sur les contrats aléatoires	567
TITRE I. – JEU ET PARI	569
Section I. – Notion	569
Section II. – Régime	571
§ 1. – <i>Action en exécution</i>	572
A) <i>Promesse de payer une dette de jeu</i>	572
B) <i>Prêt destiné au jeu</i>	573
C) <i>Mandats et associations</i>	574
§ 2. – <i>Action en répétition</i>	574
§ 3. – <i>Fondements</i>	574
TITRE II. – CONTRAT DE RENTE VIAGÈRE	577
Section I. – Conditions	578
§ 1. – <i>Tête</i>	578
I. – <i>Sur la tête de qui ?</i>	578
II. – <i>Nullité du contrat qui manque d'aléa</i>	579
§ 2. – <i>Taux</i>	581
Section II. – Paiement de la rente	584
Section III. – Bail à nourriture	585

LIVRE VI CONTRATS RELATIFS AU LITIGE

TITRE I. – TRANSACTION	591
Chapitre I. – Notion de transaction	593
§ 1. – <i>Éléments constitutifs</i>	593
§ 2. – <i>Originalité</i>	598
I. – <i>Transaction et actes relatifs à un litige</i>	598
II. – <i>Transaction et partage</i>	599
III. – <i>Transaction et jugement</i>	599
Chapitre II. – Formation du contrat de transaction	603
§ 1. – <i>Objet</i>	603
§ 2. – <i>Capacité et pouvoir</i>	606
§ 3. – <i>Formes</i>	607
§ 4. – <i>Consentement</i>	607
I. – <i>Erreur sur l'objet du litige</i>	609
II. – <i>Erreur sur l'existence du litige</i>	610
Chapitre III. – Effets de la transaction	613
§ 1. – <i>Nature déclarative</i>	613
§ 2. – <i>Effet extinctif</i>	615
§ 3. – <i>Effet obligatoire</i>	617

TITRE II. – CONVENTIONS D'ARBITRAGE	619
Premières vues sur l'arbitrage	621
§ 1. – <i>Notion</i>	621
§ 2. – <i>Arbitrage interne et arbitrage international</i>	626
§ 3. – <i>Nature de l'arbitrage</i>	628
Chapitre I. – Domaine de l'arbitrage	631
Section I. – Capacité et pouvoir	632
§ 1. – <i>Capacité</i>	632
§ 2. – <i>Pouvoir</i>	632
Section II. – Arbitrabilité	633
§ 1. – <i>Droits disponibles</i>	634
§ 2. – <i>Incidence de l'ordre public</i>	635
Chapitre II. – Clause compromissoire	637
Section I. – Formation	638
§ 1. – <i>Domaine</i>	638
§ 2. – <i>Formes et contenu</i>	639
Section II. – Effets	641
§ 1. – <i>Entre les signataires</i>	641
§ 2. – <i>À l'égard des non-signataires</i>	642
Chapitre III. – Compromis	645
Section I. – Preuve	646
Section II. – Contenu	647
§ 1. – <i>Objet du litige</i>	647
§ 2. – <i>Désignation du ou des arbitres</i>	648
INDEX	651
– des adages	651
– des articles du Code civil	653
– des principales décisions judiciaires	657
– alphabétique des matières	667