

DROIT CIVIL

Philippe MALAURIE • Laurent AYNÈS

LES CONTRATS SPÉCIAUX

Philippe MALAURIE
Laurent AYNÈS
Pierre-Yves GAUTIER

3^e édition

1564 D

RÉNOIS

Les contrats spéciaux

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. – <i>Pratique contractuelle</i>	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'agrée	63
§ 1. – <i>Vente à la dégustation</i>	63
§ 2. – <i>Vente à l'essai</i>	64
Chapitre II. – Promesses de vente et d'achat	67
§ 1. – <i>Promesse unilatérale ou pacte d'option</i>	68
I. – Promesse unilatérale de vente	69
A) <i>Contrat de promesse</i>	69
B) <i>Exercice de l'option</i>	75
II. – Promesse unilatérale d'achat	81
§ 2. – <i>Promesse synallagmatique</i>	82
I. – Ventes conditionnelles	83
A) <i>Dispositions légales</i>	84
B) <i>Convention</i>	85
II. – Ventes à terme.....	86
III. – Simple projet.....	87
§ 3. – <i>Contrat Préliminaire</i>	87
Chapitre III. – Pacte de préférence	91
I. – Nature juridique.....	92
II. – Efficacité.....	94
Chapitre IV. – Retraits et préemptions	97
§ 1. – <i>Nature juridique</i>	97
A) <i>Analyses</i>	97
B) <i>Applications</i>	98
§ 2. – <i>Inventaire</i>	99
A) <i>Particuliers</i>	99
B) <i>Personnes morales de droit public</i>	99
§ 3. – <i>Conditions</i>	100
I. – Conditions de fond.....	100
II. – Conditions d'exercice.....	101
A) <i>Notification</i>	101
B) <i>Exercice de l'option</i>	102
§ 4. – <i>Sanctions</i>	102
SOUS-TITRE II. – FORMES DE LA VENTE	103
Section I. – Ventes commerciales	104
I. – Pratique commerciale	104
II. – Lois	104
A) <i>Fonds de commerce</i>	105
B) <i>Protection du consommateur</i>	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. – <i>Droit commun</i>	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. – <i>Convention et rôle du juge</i>	139
II. – <i>Cession de droits sociaux</i>	141
III. – <i>Préemption</i>	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. – <i>Prix réel</i>	144
II. – <i>Prix sérieux</i>	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. – Inventaire	172
II. – Combinaisons	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. – Devoir d'information.....	191
II. – Devoir de conseil	194
III. – Devoir de collaboration	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. – Garde.....	508
II. – Restitution et responsabilité.....	509
A) <i>Restitution</i>	509
B) <i>Responsabilité</i>	513
III. – Pouvoirs du dépositaire.....	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. – Restitution.....	531
II. – Responsabilités.....	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

LES CONTRATS SPÉCIAUX

L'ouvrage

Les contrats, aussi variés et divers soient-ils, appartiennent à des catégories, des espèces, dont dépendent les règles qui leur sont applicables. L'exposé de ces règles est l'objet des Contrats spéciaux. C'est un monde vivant, parce que les besoins que servent les contrats sont multiples et changeants. L'ouvrage expose les grandes catégories de contrats (vente, mandat, bail, échange, location-vente, location-accession, crédit, contrats de distribution, dépôt, prêt, jeu, pari, rente viagère, transaction, arbitrage...) et les combinaisons qu'autorise le principe de liberté contractuelle. On y trouvera l'exposé précis du droit positif, ainsi qu'un regard critique sur celui-ci, nourri par l'observation de l'environnement européen et international du droit français.

Les auteurs

Philippe Malaurie est professeur émérite à l'Université Panthéon-Assas (Paris II)

Laurent Aynès est professeur à l'Université Panthéon-Sorbonne (Paris I)
Pierre-Yves Gautier est professeur à l'Université Panthéon-Assas (Paris II)

www.eja.fr

I.S.B.N. 978-2-85623-105-0

Prix : 43 €



DEFRENOIS

1564 D

Les contrats spéciaux