

Droit des contrats spéciaux civils et commerciaux

ALAIN BÉNABENT

Agrégé des Facultés de droit, avocat au Conseil d'État et à la Cour de cassation

12^e édition

À jour au 24 juin 2017

TABLE DES MATIÈRES

(Les chiffres renvoient aux numéros des pages)

Principales abréviations	15
Ouvrages cités par le nom des auteurs	17
Introduction	19
Première partie LES CONTRATS TRANSLATIFS DE PROPRIÉTÉ	29
TITRE 1 La vente	31
CHAPITRE I LES ÉLÉMENTS DE LA VENTE	35
SECTION I Le transfert d'une chose	36
§ 1. La chose	36
A. Les choses vendables	36
B. La chose vendue	38
§ 2. Le droit sur la chose	40
A. Nature du droit cédé	40
B. Existence du droit cédé	42
SECTION II Le prix	45
§ 1. Nécessité d'un prix	45
A. Prix déterminé	46
B. Prix réel et sérieux	49
§ 2. Montant du prix	51
A. La lésion	52
1. La vente d'immeubles	52
2. Ventes entre partenaires commerciaux	56
3. Autres ventes	57
B. Le droit de la concurrence	59
CHAPITRE II LA FORMATION DE LA VENTE	63
SECTION I Le droit de vendre et d'acheter	64
§ 1. Restrictions au droit de vendre et d'acheter	65

A.	Restrictions au droit de vendre	65
B.	Restrictions au droit d'acheter	68
C.	Restrictions au droit de ne pas vendre	68
§ 2.	Restrictions au libre choix du contractant	70
A.	Cocontractant prédéterminé	70
1.	Pacte de préférence	70
2.	Clauses d'exclusivité	75
B.	Cocontractant substitué	77
1.	Droits de préemption ou de retrait	77
2.	Clauses d'agrément	80
§ 3.	Restrictions aux conditions de vente	81
SECTION II	Le processus de la vente	82
Sous-section 1	Les promesses de vente ou d'achat	84
§ 1.	Les promesses unilatérales	85
A.	Promesse unilatérale d'achat	87
B.	Promesse unilatérale de vente	89
1.	Formation de la promesse	89
2.	Situation née de la promesse	91
3.	Dénouement de la promesse	94
§ 2.	La promesse synallagmatique	96
Sous-section 2	Les ventes conditionnelles	99
§ 1.	Conditions suspensives	99
§ 2.	Conditions résolutoires	100
Sous-section 3	Les ventes avec droit de repentir	101
§ 1.	Repentir ouvert au vendeur	101
§ 2.	Repentir ouvert à l'acheteur	102
§ 3.	Repentir ouvert aux deux parties	103
SECTION III	Le procédé de vente	105
§ 1.	Réglementation de l'acte de vente	105
§ 2.	Réglementation de l'activité du vendeur	108
CHAPITRE III	LES EFFETS DE LA VENTE	113
SECTION I	L'effet translatif	113
Sous-section 1	Le transfert de propriété	113
§ 1.	Le transfert entre les parties	115
A.	Transfert de plein droit	115
B.	Aménagements conventionnels	117
§ 2.	Le transfert à l'égard des tiers	121
A.	Les ayants cause à titre réel	122
1.	Ayants cause du vendeur	122
2.	Ayants cause de l'acquéreur	124
B.	Les ayants cause à titre personnel	125

C. Les véritables tiers	126
Sous-section 2 Le transfert des accessoires	127
§ 1. Le transfert des risques.....	127
§ 2. Le transfert des accessoires juridiques.....	129
SECTION II Les obligations de l'acheteur	131
§ 1. Obligation essentielle : paiement du prix	132
A. Exigibilité.....	133
B. Garanties de paiement	135
C. Preuve du paiement	137
§ 2. Obligations accessoires	138
SECTION III Les obligations du vendeur	140
Sous-section 1 Les obligations contemporaines de la vente.....	141
§ 1. L'obligation spécifique : la délivrance.....	142
A. Modalités de la délivrance	146
B. Objet de la délivrance.....	147
1. Chose convenue	147
2. Accessoires de la chose	151
C. Preuve de la délivrance	152
D. Sanctions	153
§ 2. Obligations tirées du droit commun	155
A. Obligation de renseignement.....	155
B. Obligation de conseil.....	158
C. Obligation de sécurité.....	160
1. Champ d'application	162
2. Mise en œuvre.....	164
Sous-section 2 Les garanties après-vente	165
§ 1. La garantie d'éviction.....	167
A. Garantie du fait personnel	168
B. Garantie de l'éviction par un tiers	170
1. Conditions	170
2. Mise en œuvre.....	173
3. Effets.....	174
§ 2. La garantie des vices cachés	176
A. Domaine de la garantie des vices	177
B. Fonctionnement de la garantie des vices	180
1. Conditions	180
2. Mise en œuvre : action en garantie	185
3. Effets de la garantie	189
§ 3. La garantie de conformité due au consommateur	192
A. Ventes concernées	195
B. Défauts concernés	196
C. Action en garantie	197

D. Effets de la garantie.....	198
Sous-section 3 Le problème du concours d'actions	199
CHAPITRE IV L'ANÉANTISSEMENT DE LA VENTE	201
SECTION I Conséquences entre les parties.....	202
§ 1. Restitution due par le vendeur	202
§ 2. Restitution due par l'acquéreur	204
A. Restitution en nature.....	204
B. Restitution en valeur.....	206
SECTION II Conséquences à l'égard des tiers	207
§ 1. Ayants droit de l'acheteur	207
§ 2. Autres tiers.....	208
TITRE 2 Contrats voisins de la vente	209
CHAPITRE I LES CONTRATS CADRES ORGANISANT DES VENTES : LES CONTRATS DE DISTRIBUTION	211
SECTION I L'organisation des ventes.....	213
§ 1. Différents contrats de distribution.....	213
§ 2. Régime juridique commun	215
A. Questions relatives à la validité	216
B. Questions relatives à l'exécution	220
C. Questions relatives à la rupture.....	223
SECTION II L'organisation des achats	225
CHAPITRE II LES AUTRES CONTRATS TRANSLATIFS DE DROITS RÉELS.	229
SECTION I Transfert définitif de droit réel.....	229
§ 1. Le contrat d'échange	229
§ 2. L'apport en société	232
§ 3. La dation en paiement	233
SECTION II Transfert temporaire	234
§ 1. L'emphytéose.....	235
§ 2. Le bail à construction	239
§ 3. Le bail à réhabilitation	242
Deuxième partie LES CONTRATS PORTANT SUR L'USAGE DES BIENS	245
TITRE 1 Le bail	247
CHAPITRE I LES ÉLÉMENTS DU BAIL	249
SECTION I Jouissance d'une chose	249

§ 1. La chose	249
§ 2. La jouissance	250
SECTION II Jouissance assurée par le bailleur	252
SECTION III Élément de durée	253
SECTION IV Nécessité d'un prix	255
CHAPITRE II RÉGIME GÉNÉRAL DU BAIL	257
SECTION I Conclusion du bail	258
§ 1. Conditions de fond	258
A. Objet du bail	259
B. Capacité du bailleur	262
C. Qualité du bailleur	262
§ 2. La preuve du bail	266
§ 3. Publicité du bail	268
SECTION II Les effets du bail	269
§ 1. Obligations du bailleur	269
§ 2. Obligations du locataire	277
SECTION III La transmission du bail	284
§ 1. Changement de bailleur	284
§ 2. Changement de locataire	288
A. Cession de bail	289
B. Sous-location	291
C. Colocation	293
SECTION IV L'extinction du bail	294
§ 1. Causes d'extinction	295
A. Bail à durée déterminée	295
B. Bail à durée indéterminée	301
§ 2. Suites de l'extinction	303
CHAPITRE III STATUTS SPÉCIAUX	307
SECTION I Les baux d'habitation	309
SECTION II Les baux commerciaux	311
SECTION III Les baux ruraux	313
TITRE 2 Le prêt de choses	315
CHAPITRE I LE PRÊT À USAGE	317
SECTION I Qualification	318
§ 1. Remise pour usage	318

§ 2. Charge de restitution	319
§ 3. Gratuité	321
SECTION II Conclusion du prêt à usage	323
§ 1. Formation du contrat	323
§ 2. Preuve du contrat	323
SECTION III Effets du prêt à usage	324
§ 1. Situation de l'emprunteur	324
A. Usage de la chose	325
B. Conservation de la chose	326
§ 2. Obligations du prêteur	328
A. Remboursement des dépenses de conservation	328
B. Défauts de la chose	329
§ 3. Effets du prêt à l'égard des tiers	329
SECTION IV Fin du prêt à usage	331
§ 1. Durée du prêt	331
§ 2. Restitution de la chose	333
CHAPITRE II LE PRÊT DE CONSOMMATION	335
SECTION I Caractères et qualification	337
§ 1. Caractère translatif de propriété	337
§ 2. Caractère gratuit ou onéreux	338
SECTION II Conclusion du prêt de consommation	338
§ 1. Formation du contrat	338
§ 2. Preuve	339
SECTION III Effets du prêt de consommation	339
§ 1. Obligations de l'emprunteur	339
§ 2. Obligations du prêteur	341
§ 3. Effets à l'égard des tiers	341
SECTION IV Extinction du prêt de consommation	341
Troisième partie LES CONTRATS DE SERVICES	343
TITRE 1 Le contrat d'entreprise	345
CHAPITRE I LE DROIT COMMUN DU CONTRAT D'ENTREPRISE	349
SECTION I Qualification du contrat d'entreprise	351
§ 1. L'obligation de l'entrepreneur : prestation matérielle et indépendante	351
A. Obligation de faire	351
1. Contrat d'entreprise et contrat de vente	352
2. Contrat d'entreprise et location	356

3. Contrat d'entreprise et contrat de dépôt	357
B. Obligation portant sur des actes matériels	359
1. Distinction du contrat d'entreprise et du mandat	359
2. Cumul d'un contrat d'entreprise et d'un mandat	361
C. Obligation sans subordination	361
1. Critère de la distinction avec le contrat de travail	362
2. Intérêts de la distinction	365
§ 2. L'obligation du maître : rémunération	365
SECTION II Conclusion du contrat d'entreprise	366
§ 1. Formation du contrat d'entreprise	367
A. Éléments de l'accord des parties	367
1. Absence de condition de forme	367
2. Absence de condition de détermination du prix	367
B. Processus de formation du contrat	368
§ 2. Preuve du contrat d'entreprise	369
A. Preuve de l'existence du contrat	369
1. Charge de la preuve	369
2. Modes de preuve	370
B. Preuve du contenu du contrat	371
SECTION III Effets du contrat d'entreprise	372
Sous-section 1 Obligations de l'entrepreneur	372
§ 1. Exécution de la prestation	373
A. Règles d'exécution	373
B. Règles de responsabilité	375
1. Obligation de moyens ou de résultat	375
2. Clauses relatives à la responsabilité	378
§ 2. Autres obligations de portée générale	379
A. Devoir de conseil	379
B. Obligations de sécurité	384
C. Obligations de prudence et de surveillance	387
§ 3. Obligations propres au contrat d'entreprise portant sur une chose corporelle	388
A. Obligation de conservation : la question des risques de la chose	388
1. Chose fournie par l'entrepreneur : risques à sa charge	388
2. Chose confiée à l'entrepreneur : responsabilité pour faute présumée	389
3. Chose non confiée à l'entrepreneur : responsabilité pour faute prouvée	391
B. La question de la garantie des vices cachés	391
Sous-section 2 Obligations du maître de l'ouvrage	393
§ 1. Paiement du prix	393
A. Montant du prix	393
1. Fixation contractuelle	393

2. Fixation unilatérale	396
3. Fixation par le créancier ou par le juge	396
B. Règlement du prix	397
§ 2. Obligation de coopération	399
§ 3. Obligation de prendre livraison et réception	400
§ 4. Respect des droits incorporels de l'entrepreneur	402
SECTION IV Fin du contrat d'entreprise	403
CHAPITRE II LE CONTRAT D'ENTREPRISE DE CONSTRUCTION	407
SECTION I Le prix forfaitaire	407
§ 1. Champ d'application	408
§ 2. Fonctionnement	410
SECTION II La responsabilité des constructeurs	412
CHAPITRE III LA SOUS-TRAITANCE	417
SECTION I Conclusion du sous-traité	422
§ 1. Formation du sous-traité	422
§ 2. Agrément par le maître d'ouvrage	424
SECTION II Paiement du sous-traitant	427
SECTION III Responsabilité du sous-traitant	430
CHAPITRE IV LE PRÊT D'ASSISTANCE (DIT CONVENTION D'ASSISTANCE BÉNÉVOLE)	433
TITRE 2 Le contrat de mandat	437
CHAPITRE I LE RÉGIME GÉNÉRAL DU MANDAT	441
SECTION I Qualification du mandat	441
§ 1. Accomplissement d'actes juridiques pour autrui	442
§ 2. Absence de subordination	444
SECTION II Conclusion du mandat	445
§ 1. Formation du mandat	446
A. Règles de fond	446
B. Règles de forme	448
§ 2. Preuve du mandat	449
SECTION III Les effets du mandat	451
Sous-section 1 Le mandat en tant que contrat : rapports internes entre les parties	452
§ 1. Obligations du mandataire envers le mandant	452
A. Exécution de la mission	453

B. Devoir de conseil	456
C. Obligation de rendre compte	457
D. Responsabilité	458
§ 2. Obligations du mandant envers le mandataire	461
A. Devoir de coopération	461
B. Remboursements	462
C. Rémunération	463
D. Action directe du sous-mandataire	465
Sous-section 2 Le mandat en tant que pouvoir : rapports des parties avec les tiers	466
§ 1. L'étendue du pouvoir	466
§ 2. Les effets du pouvoir	468
A. La situation du mandataire	468
B. La situation du mandant	470
§ 3. L'excès de pouvoir	472
SECTION IV Fin du mandat	474
§ 1. Extinction volontaire	475
A. Renonciation du mandataire	476
B. Révocation par le mandant	476
1. Révocation des pouvoirs	477
2. Indemnisation du mandataire	477
§ 2. Extinction accidentelle	480
CHAPITRE II MANDATS SPÉCIAUX	483
SECTION I Le mandat posthume	483
§ 1. Conclusion du mandat posthume	485
§ 2. Exécution du mandat posthume	487
§ 3. Fin du mandat posthume	487
SECTION II Les mandats professionnels réglementés	488
§ 1. Les agents contrôlés	488
§ 2. Les agents protégés	493
SECTION III Les mandats sans représentation	494
§ 1. Déclaration de « command »	494
§ 2. Contrat de commission	495
§ 3. Le prête-nom	496
SECTION IV Le mandat apparent	497
§ 1. Conditions du mandat apparent	498
§ 2. Effets du mandat apparent	500

TITRE 3	Le dépôt	503
CHAPITRE I	QUALIFICATION DU CONTRAT DE DÉPÔT	507
SECTION I	Remise de la chose	507
SECTION II	Conservation de la chose	509
SECTION III	Finalité de restitution	509
CHAPITRE II	RÉGIME GÉNÉRAL DU DÉPÔT	513
SECTION I	Conclusion du contrat de dépôt	513
§ 1.	Formation du contrat de dépôt	514
§ 2.	Preuve du contrat de dépôt	516
SECTION II	Effets du contrat de dépôt	517
§ 1.	Obligations du dépositaire	517
A.	Obligation de garde	518
B.	Obligation de restituer	522
§ 2.	Obligation du déposant	524
A.	Dettes du déposant	524
B.	Garanties du dépositaire	525
§ 3.	Effets du dépôt à l'égard des tiers	526
SECTION III	Extinction du contrat de dépôt	527
CHAPITRE III	LES RÉGIMES SPÉCIAUX	529
SECTION I	Le dépôt irrégulier	529
§ 1.	Conditions du dépôt irrégulier	530
§ 2.	Effets particuliers du dépôt irrégulier	530
SECTION II	Le séquestre	532
SECTION III	Le « dépôt » hôtelier	536
SECTION IV	Le « dépôt » hospitalier	539
Quatrième partie	LES CONTRATS DE CRÉDIT	545
TITRE 1	Le crédit personnel : le prêt d'argent	547
CHAPITRE I	QUALIFICATION	549
CHAPITRE II	CONCLUSION DU PRÊT D'ARGENT	553
SECTION I	Le prêt simple (non bancaire)	553
§ 1.	Conditions relatives au prêt lui-même	553

A. Formation du prêt	554
B. Preuve du prêt	556
C. Nullité du prêt	557
§ 2. Conditions relatives à la stipulation d'intérêts	558
A. Le principe d'un intérêt	560
B. Le taux de l'intérêt	561
1. Règles de fond	562
2. Règles de forme	564
SECTION II Le prêt bancaire	565
CHAPITRE III EFFETS DU PRÊT D'ARGENT	571
SECTION I Obligations du prêteur	573
SECTION II Obligations de l'emprunteur	574
TITRE 2 Le crédit lié	579
CHAPITRE I LE CRÉDIT MOBILIER	581
CHAPITRE II LE CRÉDIT IMMOBILIER	587
TITRE 3 Le crédit réel	593
CHAPITRE I LE « CRÉDIT VENDEUR »	595
SECTION I La simple vente à crédit	595
SECTION II Combinaison d'une vente et d'une location	597
CHAPITRE II LE CRÉDIT-BAIL	599
SECTION I Les éléments du mécanisme	602
§ 1. Qualification générale	602
§ 2. Secteur réglementé	604
SECTION II Le fonctionnement du mécanisme	605
§ 1. Rapports fournisseur-banque	605
§ 2. Rapports banque-utilisateur	605
§ 3. Rapports fournisseur-utilisateur	608
SECTION III Les incidents du mécanisme	609
§ 1. Défaillance matérielle de la chose	609
§ 2. Défaillance financière du crédit-preneur	611

Cinquième partie	LES CONTRATS ALÉATOIRES	615
TITRE 1	Théorie générale des contrats aléatoires	617
CHAPITRE I	QUALIFICATION DE CONTRAT ALÉATOIRE	619
SECTION I	Éléments du contrat aléatoire	619
§ 1.	Consistance de l'aléa	620
§ 2.	Fonction de l'aléa	622
SECTION II	Liste des contrats aléatoires	624
§ 1.	Contrats essentiellement aléatoires	624
§ 2.	Contrats exceptionnellement aléatoires	627
CHAPITRE II	RÉGIME GÉNÉRAL DU CONTRAT ALÉATOIRE	629
SECTION I	Existence de l'aléa	629
SECTION II	Inexistence de l'aléa	631
TITRE 2	Contrats aléatoires spéciaux	633
CHAPITRE I	LE CONTRAT DE JEU OU DE PARI	635
SECTION I	Droit commun des jeux et paris	637
§ 1.	Refus de l'action en paiement	638
§ 2.	Refus de l'action en répétition	638
SECTION II	Jeux et paris reconnus	639
SECTION III	Rapports des joueurs avec les tiers	641
§ 1.	Contrats conclus en vue du jeu	641
§ 2.	Responsabilités fondées sur le jeu	642
CHAPITRE II	LA CONSTITUTION DE RENTE VIAGÈRE	643
SECTION I	Conditions de validité	646
§ 1.	Aléa et durée de vie	647
§ 2.	Aléa et taux de la rente	648
SECTION II	Effets	648
§ 1.	Service de la rente	648
§ 2.	Révision de la rente	650
A.	Rentes fixes	651
B.	Rentes indexées	653
§ 3.	L'extinction de la rente	653
CHAPITRE III	LE BAIL À NOURRITURE	655

CHAPITRE IV	LA TRANSACTION	659
SECTION I	Éléments de la transaction.....	661
§ 1.	Situation litigieuse	662
§ 2.	Convention de règlement	663
§ 3.	Concessions réciproques	663
SECTION II	Conclusion de la transaction	665
§ 1.	Conditions de fond	665
§ 2.	Conditions de forme	668
SECTION III	Effets de la transaction	669
§ 1.	Effets d'ordre contractuel	669
§ 2.	Effets d'ordre judiciaire	670
Index	673
