

# DROIT DES CONTRATS SPÉCIAUX

9<sup>e</sup> ÉDITION

**Jacques Raynard**

Agrégé des facultés de droit

Professeur à la faculté de droit de Montpellier

**Jean-Baptiste Seube**

Agrégé des facultés de droit

Doyen honoraire de la faculté de droit et d'économie de La Réunion



© LexisNexis SA, 2017

141, rue de Javel – 75015 Paris

# Table des matières

Des mêmes auteurs.....	IV
Liste des abréviations.....	VII
Avant-propos.....	XI

<b>INTRODUCTION GÉNÉRALE.....</b>	<b>1</b>
Section 1 : IDENTIFICATION DES CONTRATS SPÉCIAUX.....	3
Section 2 : ÉVOLUTION DES CONTRATS SPÉCIAUX.....	7
Section 3 : CLASSIFICATIONS DES CONTRATS SPÉCIAUX.....	14

## PREMIÈRE PARTIE

### LES CONTRATS SUR LES CHOSES

#### Titre 1 : LES CONTRATS TRANSLATIFS DE PROPRIÉTÉ

Chapitre 1 : <b>LA VENTE</b> .....	23
Section préliminaire : LES AVANT-CONTRATS : DES CONTRATS SUR DES CONTRATS.....	27
Sous-section 1 : LES ACCORDS DE NÉGOCIATION.....	29
Sous-section 2 : LE PACTE DE PRÉFÉRENCE.....	30
Sous-section 3 : LE CONTRAT-CADRE ; LES CONTRATS DE DISTRIBUTION (FRANCHISE, CONCESSION.....)	37
§ 1. – L'identification du contrat-cadre de distribution.....	38
§ 2. – La formation du contrat-cadre de distribution.....	42
A. – Conditions de fond.....	42
1° Consentement éclairé.....	42
2° Durée des conventions d'exclusivité.....	44
3° La détermination du prix.....	45
4° Le respect du droit de la concurrence.....	50
B. – Conditions de forme.....	52
§ 3. – L'exécution du contrat-cadre de distribution.....	53
§ 4. – L'extinction du contrat-cadre de distribution.....	58
Sous-section 4 : LES PROMESSES.....	61
§ 1. – La promesse unilatérale de vente.....	62
A. – L'identification de la promesse unilatérale de vente.....	62
B. – La formation de la promesse unilatérale de vente.....	67
1° Conditions de fond.....	67
2° Conditions de forme.....	69
C. – L'exécution et l'extinction de la promesse unilatérale de vente.....	70
1° Avant la levée de l'option.....	70
2° Après la levée de l'option.....	73
§ 2. – La promesse synallagmatique de vente.....	77
A. – L'identification de la promesse synallagmatique de vente.....	77
B. – La formation de la promesse synallagmatique de vente.....	82
C. – L'exécution et l'extinction de la promesse synallagmatique de vente.....	83
Section 1 : L'IDENTIFICATION DU CONTRAT DE VENTE.....	84
Sous-section 1 : L'EFFET CARACTÉRISTIQUE DE LA VENTE : LE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ D'UNE CHOSE.....	84

§ 1. – Le transfert de propriété.....	85
§ 2. – Le transfert de propriété d'une chose.....	86
Sous-section 2 : LA PRESTATION COMPLÉMENTAIRE : LE PAIEMENT DU PRIX.....	87
§ 1. – Le paiement du prix est une contrepartie.....	88
§ 2. – Le paiement du prix est une contrepartie monétaire.....	88
Section 2 : LA FORMATION DU CONTRAT DE VENTE.....	91
Sous-section 1 : CONDITIONS DE FOND.....	91
§ 1. – Le consentement à la vente.....	93
A. – Le consentement protégé.....	93
B. – Le consentement forcé.....	102
1° Le principe de l'achat-vente est imposé.....	102
2° Le contractant à la vente est imposé (droits de préemption et retraits).....	104
3° Les conditions de la vente sont imposées.....	107
§ 2. – La chose, objet du contrat de vente.....	108
A. – Les qualités exigées de la chose.....	108
1° La chose doit être déterminée.....	108
2° La chose doit être dans le commerce.....	109
3° La chose doit être appropriée.....	116
4° La chose doit exister.....	121
B. – Les qualités de la chose indifférentes.....	123
§ 3. – Le prix.....	126
A. – Le prix doit être déterminé ou déterminable.....	126
1° Vente interne.....	126
2° Vente internationale et européenne.....	131
B. – Le prix doit être réel et sérieux.....	134
C. – Le prix doit être licite.....	136
D. – Le prix doit parfois être juste.....	138
E. – Le prix et la vente conclue avec paiement d'une rente viagère.....	144
Sous-section 2 : CONDITIONS DE FORME.....	146
§ 1. – Le principe du consensualisme.....	147
§ 2. – La place du formalisme.....	148
A. – Formalités solennelles requises de certaines ventes.....	149
B. – Formalités probatoires : droit commun de la preuve.....	153
C. – Formalités publicitaires requises de certaines ventes.....	154
D. – Formalités administratives et procédés de vente.....	157
E. – Formalités fiscales.....	158
Section 3 : LES EFFETS DU CONTRAT DE VENTE.....	158
Sous-section 1 : LES EFFETS RÉELS DE LA VENTE.....	158
§ 1. – Le transfert du droit de propriété.....	158
A. – Le Code civil.....	158
B. – L'influence de la volonté des parties.....	161
§ 2. – Le transfert des risques.....	168
Sous-section 2 : LES EFFETS PERSONNELS DE LA VENTE.....	172
§ 1. – Les obligations du vendeur.....	172
A. – L'obligation de délivrance.....	174
1° Obligation principale de délivrance.....	174
2° L'obligation d'information et de conseil.....	188
B. – La garantie.....	194
1° La garantie d'éviction.....	195
2° La garantie des vices cachés.....	201
3° La garantie de conformité dans la vente au consommateur.....	221

C. – L'obligation de sécurité.....	227
§ 2. – Les obligations de l'acheteur.....	234
A. – L'obligation de payer le prix.....	234
B. – L'obligation de retirer la chose.....	238
Chapitre 2 : LE CONTRAT D'ÉCHANGE.....	245
Chapitre 3 : LE CONTRAT DE FIDUCIE.....	249

## Titre 2 : LES CONTRATS DE MISE À DISPOSITION

Chapitre 1 : LE CONTRAT DE BAIL.....	257
Section 1 : L'IDENTIFICATION DU CONTRAT DE BAIL.....	259
Sous-section 1 : LES CARACTÈRES DU BAIL.....	260
§ 1. – La prestation caractéristique du bail : la mise à disposition temporaire d'une chose.....	260
A. – Bail et contrats transférant ou constituant des droits réels.....	260
1° Bail et vente.....	260
2° Bail et constitution d'usufruit.....	265
3° Bail et jouissance d'immeuble à temps partagé.....	267
B. – Bail et contrats de services.....	268
1° Bail et contrat d'entreprise.....	268
2° Bail et dépôt.....	270
§ 2. – La prestation réciproque : le loyer.....	271
§ 3. – La durée.....	273
Sous-section 2 : LA CLASSIFICATION DES BAUX.....	274
§ 1. – Bail mobilier.....	275
§ 2. – Baux immobiliers.....	276
Section 2 : LA FORMATION DU CONTRAT DE BAIL.....	285
Sous-section 1 : CONDITIONS DE FOND.....	285
§ 1. – Les parties au bail.....	285
A. – Le bailleur.....	286
1° Le bailleur n'a pas à être propriétaire de la chose.....	286
2° Le bailleur doit avoir le pouvoir de conclure le bail.....	287
B. – Le preneur.....	290
1° La capacité du preneur à bail.....	291
2° Les qualités du preneur à bail.....	291
§ 2. – L'objet du bail.....	293
§ 3. – La durée du bail.....	295
A. – Bail à durée indéterminée.....	296
B. – Bail à durée déterminée.....	296
1° La détermination de la durée initiale.....	296
2° L'éventualité d'une prolongation.....	298
§ 4. – Le prix du bail (le loyer).....	300
Sous-section 2 : CONDITIONS DE FORME.....	303
§ 1. – L'écrit <i>ad validitatem</i> ?.....	303
§ 2. – L'écrit <i>ad probationem</i> .....	304
Section 3 : LES EFFETS DU CONTRAT DE BAIL.....	305
Sous-section 1 : LES OBLIGATIONS DES PARTIES.....	305
§ 1. – Les obligations du bailleur.....	307
A. – L'obligation de délivrance.....	307
B. – L'obligation d'entretien.....	310
C. – L'obligation de garantie et de sécurité.....	311

1° Garantie des vices cachés .....	312
2° Garantie d'éviction .....	314
§ 2. – Les obligations du preneur .....	316
A. – L'usage de la chose .....	317
B. – Le paiement du loyer et des garanties .....	319
C. – La conservation et la restitution .....	321
Sous-section 2 : LA CIRCULATION DU BAIL .....	324
§ 1. – La sous-location .....	324
§ 2. – La cession de bail .....	326
A. – Changement de bailleur .....	326
B. – Changement de preneur .....	327
Section 4 : L'EXTINCTION DU CONTRAT DE BAIL .....	330
Chapitre 2 : LE CONTRAT DE PRÊT .....	335
Section 1 : LE PRÊT À USAGE .....	336
Sous-section 1 : L'IDENTIFICATION DU PRÊT À USAGE .....	337
Sous-section 2 : LA FORMATION DU PRÊT À USAGE .....	338
Sous-section 3 : LES EFFETS DU PRÊT À USAGE .....	340
§ 1. – Les effets à l'égard de l'emprunteur .....	340
A. – Les droits de l'emprunteur .....	340
B. – Les obligations de l'emprunteur .....	341
1° L'obligation de restitution .....	341
2° L'obligation de garde et de conservation .....	344
C. – La responsabilité .....	344
§ 2. – Les effets à l'égard du prêteur .....	346
Sous-section 4 : L'EXTINCTION DU PRÊT À USAGE .....	346
Section 2 : LE PRÊT DE CONSOMMATION .....	347
Sous-section 1 : L'IDENTIFICATION DU PRÊT DE CONSOMMATION .....	348
Sous-section 2 : LA FORMATION DU PRÊT DE CONSOMMATION .....	349
Sous-section 3 : LES EFFETS DU PRÊT DE CONSOMMATION .....	349
§ 1. – Les obligations de l'emprunteur .....	350
§ 2. – Les obligations du prêteur .....	350
Sous-section 4 : L'EXTINCTION DU PRÊT DE CONSOMMATION .....	351
Section 3 : LE PRÊT D'ARGENT .....	351
Sous-section 1 : LES RÈGLES DE DROIT COMMUN DU PRÊT D'ARGENT .....	353
§ 1. – L'identification du prêt d'argent .....	353
§ 2. – La formation du prêt d'argent .....	353
§ 3. – Les effets du prêt d'argent .....	359
A. – Les obligations de l'emprunteur .....	359
1° Le remboursement du capital .....	359
2° Le paiement des intérêts .....	362
B. – Les obligations du prêteur .....	362
§ 4. – L'extinction du prêt d'argent .....	364
Sous-section 2 : LES RÈGLES PARTICULIÈRES LIÉES À LA PROTECTION DE L'EMPRUNTEUR-CONSOMMATEUR .....	364
§ 1. – Le crédit à la consommation .....	365
A. – Domaine de la protection .....	365
B. – Contenu de la protection .....	366
§ 2. – Le crédit immobilier .....	370

A. – Domaine de la protection.....	370
B. – Contenu de la protection.....	371
Chapitre 3 : <b>LE CRÉDIT-BAIL (LEASING)</b> .....	375
Section 1 : L'IDENTIFICATION DE L'OPÉRATION DE CRÉDIT-BAIL.....	376
Section 2 : LA FORMATION DE L'OPÉRATION DE CRÉDIT-BAIL.....	378
Sous-section 1 : CONDITIONS DE FOND.....	378
Sous-section 2 : CONDITIONS DE FORME.....	379
Section 3 : LES EFFETS DE L'OPÉRATION DE CRÉDIT-BAIL.....	381
Section 4 : L'EXTINCTION DE L'OPÉRATION DE CRÉDIT-BAIL.....	384

## DEUXIÈME PARTIE LES CONTRATS SUR LES SERVICES

### Titre 1 : LE CONTRAT D'ENTREPRISE

Chapitre 1 : <b>L'IDENTIFICATION DU CONTRAT D'ENTREPRISE</b> .....	391
Section 1 : L'EXÉCUTION D'UNE PRESTATION.....	391
Sous-section 1 : CONTRAT D'ENTREPRISE ET CONTRAT DE VENTE.....	392
Sous-section 2 : CONTRAT D'ENTREPRISE ET CONTRAT DE BAIL.....	394
Sous-section 3 : CONTRAT D'ENTREPRISE ET CONTRAT DE DÉPÔT.....	395
Section 2 : ... DE MANIÈRE INDÉPENDANTE.....	396
Section 3 : ... SANS REPRÉSENTATION.....	400
Chapitre 2 : <b>LA FORMATION DU CONTRAT D'ENTREPRISE</b> .....	401
Chapitre 3 : <b>LES EFFETS DU CONTRAT D'ENTREPRISE</b> .....	405
Section 1 : LES OBLIGATIONS DE L'ENTREPRENEUR.....	405
Sous-section 1 : EXÉCUTER LA PRESTATION.....	405
§ 1. – L'exécution par l'entrepreneur.....	405
A. – Contenu de l'obligation.....	405
B. – Inexécution de l'obligation.....	407
1° Exécution forcée et exécution par remplacement.....	407
2° La responsabilité.....	408
C. – La perte de la chose.....	413
§ 2. – L'exécution par un tiers.....	414
Sous-section 2 : CONSEILLER ET INFORMER.....	418
Sous-section 3 : ASSURER LA SÉCURITÉ.....	420
Section 2 : LES OBLIGATIONS DU MAÎTRE DE L'OUVRAGE.....	421
Sous-section 1 : LE PAIEMENT DU PRIX.....	422
§ 1. – La détermination du prix.....	422
A. – La détermination contractuelle.....	422
B. – La détermination judiciaire.....	424
§ 2. – Le règlement du prix.....	424
§ 3. – La réfaction du prix.....	426
Sous-section 2 : PRENDRE LIVRAISON.....	426
Sous-section 3 : PRENDRE RÉCEPTION.....	427
Sous-section 4 : COOPÉRER.....	427
Chapitre 4 : <b>L'EXTINCTION DU CONTRAT D'ENTREPRISE</b> .....	429

Titre 2 : LE CONTRAT DE MANDAT

Chapitre 1 : L'IDENTIFICATION DU CONTRAT DE MANDAT..... 433

Section 1 : LE POUVOIR D'ACCOMPLIR UN ACTE JURIDIQUE..... 433

Section 2 : ... AU NOM ET POUR LE COMPTE DU MANDANT..... 434

Chapitre 2 : LA FORMATION DU CONTRAT DE MANDAT..... 437

Section 1 : LA CAPACITÉ..... 437

Sous-section 1 : LA CAPACITÉ DU MANDANT..... 437

Sous-section 2 : LA CAPACITÉ DU MANDATAIRE..... 438

Section 2 : L'OBJET..... 438

Section 3 : LA FORME..... 440

Section 4 : LA PREUVE..... 441

Chapitre 3 : LES EFFETS DU CONTRAT DE MANDAT..... 443

Section 1 : LES EFFETS ENTRE LE MANDANT ET LE MANDATAIRE..... 443

Sous-section 1 : LES OBLIGATIONS DU MANDATAIRE..... 443

§ 1. – L'exécution de la mission..... 443

    A. – Qui exécute ?..... 443

    B. – Comment exécuter ?..... 445

        1° Avec diligence..... 445

        2° Avec loyauté..... 446

        3° Avec conseil..... 448

    C. – Quelle responsabilité ?..... 449

§ 2. – La reddition de comptes..... 450

Sous-section 2 : LES OBLIGATIONS DU MANDANT..... 452

§ 1. – Le remboursement des frais et avances..... 452

§ 2. – L'indemnisation des pertes..... 453

§ 3. – Le paiement d'une rémunération..... 454

Section 2 : LES EFFETS ENTRE LE MANDATAIRE ET LES TIERS..... 456

Sous-section 1 : LE PRINCIPE..... 456

Sous-section 2 : LES EXCEPTIONS..... 456

Section 3 : LES EFFETS ENTRE LE MANDANT ET LES TIERS..... 457

Sous-section 1 : L'EXÉCUTION DES ENGAGEMENTS CONTRACTÉS CONFORMÉMENT AU POUVOIR  
DONNÉ PAR LE MANDANT..... 457

Sous-section 2 : L'EXÉCUTION DES ENGAGEMENTS CONTRACTÉS AU-DELÀ DU POUVOIR DONNÉ  
PAR LE MANDANT..... 458

Sous-section 3 : L'EXÉCUTION D'ENGAGEMENTS NÉS DE LA PRÉSENCE D'UN MANDAT APPARENT..... 460

Chapitre 4 : L'EXTINCTION DU CONTRAT DE MANDAT..... 463

Section 1 : LA FIN VOULUE..... 463

Sous-section 1 : LA RÉVOCATION..... 464

§ 1. – Principe : le mandat est librement révocable..... 464

§ 2. – Tempéraments..... 464

    A. – Mandat irrévocable..... 464

    B. – Mandat d'intérêt commun..... 465

    C. – Mandat à effet posthume..... 467

Sous-section 2 : LA RENONCIATION..... 467

Section 2 : LA FIN SUBIE..... 467

Titre 3 : **LE CONTRAT DE DÉPÔT**

Chapitre 1 : <b>RÈGLES COMMUNES</b> .....	471
Section 1 : L'IDENTIFICATION DU CONTRAT DE DÉPÔT.....	471
Section 2 : LA FORMATION DU CONTRAT DE DÉPÔT.....	473
Section 3 : LES EFFETS DU CONTRAT DE DÉPÔT.....	475
Sous-section 1 : LES OBLIGATIONS DU DÉPOSITAIRE.....	475
§ 1. – L'obligation de garde.....	475
§ 2. – L'obligation de restitution.....	477
A. – Contenu de l'obligation de restitution.....	477
B. – L'inexécution de l'obligation de restitution.....	480
Sous-section 2 : LES OBLIGATIONS DU DÉPOSANT.....	480
Section 4 : L'EXTINCTION DU CONTRAT DE DÉPÔT.....	481
Chapitre 2 : <b>RÈGLES PARTICULIÈRES</b> .....	483
Section 1 : LE DÉPÔT NÉCESSAIRE.....	483
Section 2 : LE DÉPÔT HÔTELIER.....	484
Section 3 : LE DÉPÔT HOSPITALIER.....	486
Section 4 : LE SÉQUESTRE.....	487

## TROISIÈME PARTIE

**LES CONTRATS SUR LES LITIGES**Titre 1 : **LE CONTRAT DE TRANSACTION**

Chapitre 1 : L'IDENTIFICATION DU CONTRAT DE TRANSACTION.....	493
Section 1 : LA TRANSACTION EST UN CONTRAT.....	493
Section 2 : ... PAR LEQUEL LES PARTIES TERMINENT UNE CONTESTATION NÉE OU À NAÎTRE.....	494
Section 3 : ... EN SE CONSENTANT DES CONCESSIONS RÉCIPROQUES.....	496
Chapitre 2 : LA FORMATION DU CONTRAT DE TRANSACTION.....	499
Section 1 : LE CONSENTEMENT.....	499
Section 2 : LA CAPACITÉ.....	501
Section 3 : LE CONTENU.....	501
Section 4 : LA FORME.....	502
Chapitre 3 : LES EFFETS DU CONTRAT DE TRANSACTION.....	503
Section 1 : LES EFFETS ENTRE LES PARTIES.....	503
Section 2 : LES EFFETS À L'ÉGARD DES TIERS.....	505

Titre 2 : **LES CONVENTIONS D'ARBITRAGE**

Chapitre 1 : <b>RÈGLES COMMUNES</b> .....	511
Section 1 : LES PARTIES À LA CONVENTION D'ARBITRAGE.....	511
Section 2 : LE CONTENU DE LA CONVENTION D'ARBITRAGE.....	513
Section 3 : LES EFFETS DE LA CONVENTION D'ARBITRAGE.....	516
Chapitre 2 : <b>RÈGLES PARTICULIÈRES</b> .....	519
Section 1 : LES RÈGLES PARTICULIÈRES À LA CLAUSE COMPROMISSOIRE.....	519
Section 2 : LES RÈGLES PARTICULIÈRES AU COMPROMIS.....	524
Bibliographie générale (Ouvrages contemporains cités par les seuls noms des auteurs).....	525
Index alphabétique.....	527