

Christoph Müller

Contrats de droit suisse

Présentation systématique
des contrats les plus importants
en pratique



Stämpfli Editions

Christoph Müller
Professeur à l'Université de Neuchâtel

Contrats de droit suisse

**Présentation systématique des contrats
les plus importants en pratique**



Stämpfli Editions

Information bibliographique de la Deutsche Nationalbibliothek
La Deutsche Nationalbibliothek a répertorié cette publication dans la Deutsche Nationalbibliografie; les données bibliographiques détaillées peuvent être consultées sur Internet à l'adresse <http://dnb.d-nb.de>.

Cette œuvre est mise à disposition sous licence Attribution – Pas d'Utilisation Commerciale – Pas de Modification 4.0 International. Pour une copie de cette licence, cf. <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0>

© Stämpfli Editions SA Berne · 2021
www.staempfliverlag.com

ISBN 978-3-7272-4622-7

Dans notre librairie en ligne www.staempflishop.com,
la version suivante est également disponible :

E-Book ISBN 978-3-7272-4623-4



Table des matières

	Préface	V
	Liste des abréviations	XLV
	Bibliographie générale	LI
	Première partie	
	Droit des contrats	1
Titre I	Définitions et structure	1
Titre II	Règles légales	3
	<i>Chapitre I</i>	
	<i>Code des obligations</i>	3
§ 1	Structure	3
§ 2	Partie spéciale en particulier	3
	<i>Chapitre II</i>	
	<i>Autres lois internes</i>	4
	<i>Chapitre III</i>	
	<i>Droit international</i>	5
	<i>Chapitre IV</i>	
	<i>Application des règles légales</i>	6
§ 1	Règles impératives et règles dispositives	6
§ 2	Rapports entre la partie générale et la partie spéciale du Code des obligations	8
Titre III	Règles conventionnelles	9
	<i>Chapitre I</i>	
	<i>Généralités</i>	9
	<i>Chapitre II</i>	
	<i>Application des règles conventionnelles</i>	12
Titre IV	Hierarchie entre les règles légales et les règles conventionnelles	14
Titre V	Catégories de contrats	15
	<i>Chapitre I</i>	
	<i>Critères de distinction</i>	15
	<i>Chapitre II</i>	
	<i>Selon la prestation caractéristique</i>	15

	<i>Chapitre III</i>	
	<i>Selon l'existence d'une réglementation légale spécifique</i>	17
	<i>Chapitre IV</i>	
	<i>Selon le nombre de prestations promises</i>	19
	<i>Chapitre V</i>	
	<i>Selon la relation des prestations au temps</i>	20
	<i>Chapitre VI</i>	
	<i>Selon les effets de la conclusion du contrat</i>	24
	<i>Chapitre VII</i>	
	<i>Selon l'existence d'une contre-prestation principale</i>	25
	<i>Chapitre VIII</i>	
	<i>Contrats de consommation</i>	27
	Deuxième partie	
	Contrats d'aliénation	33
Titre I	Vente (en général)	34
	<i>Chapitre I</i>	
	<i>Présentation générale</i>	34
§ 1	Sources	34
	I. Code des obligations	34
	II. Autres sources	35
	A. CVIM	35
	B. Code civil	35
	C. Autres lois fédérales	35
	D. Droit européen	36
§ 2	Notion	36
	I. Définition	36
	II. Eléments caractéristiques	36
	A. Transfert de la propriété	36
	B. Prix	37
	C. Chose vendue	37
§ 3	Distinctions	38
	I. Selon l'objet du contrat	38
	A. Vente mobilière	39
	B. Vente immobilière	39
	C. Intérêt de la distinction	39
	II. Selon le but du contrat	39
	A. Vente civile	40
	B. Vente commerciale	40
	C. Intérêt de la distinction	40
	III. Selon la chronologie des prestations	41
	A. Vente au comptant	41
	B. Vente à crédit	41
	C. Vente à prépaiement	41
	D. Intérêt de la distinction	41

	<i>Chapitre II</i>	
	<i>Formation du contrat</i>	42
§ 1	Parties au contrat	42
§ 2	Conclusion et validité du contrat	42
	I. Principe.....	42
	II. Déterminabilité des prestations.....	43
	III. Forme du contrat.....	43
	<i>Chapitre III</i>	
	<i>Obligations du vendeur</i>	44
§ 1	Obligations principales.....	44
	I. Principe.....	44
	A. Obligation de transférer la possession	44
	1. Chose mobilière	44
	2. Créance	45
	3. Chose immobilière	45
	B. Obligation de transférer la propriété.....	45
	1. Chose mobilière	45
	2. Créance	46
	3. Chose immobilière	46
	II. Modalités d'exécution	46
	A. Objet.....	46
	1. Chose déterminée	47
	2. Chose de genre	47
	B. Lieu	48
	1. Vente sur place	48
	2. Vente à distance	49
	3. Vente avec devoir d'expédition.....	49
	C. Moment	50
	1. Vente à exécution immédiate	50
	2. Vente à terme	51
	3. Vente à livraisons successives.....	51
§ 2	Obligations accessoires	51
	<i>Chapitre IV</i>	
	<i>Obligations de l'acheteuse</i>	52
§ 1	Principe	52
§ 2	Obligation de payer le prix	52
	I. Notion de prix.....	52
	II. Montant du prix	53
	III. Modalités d'exécution	53
	A. Mode de paiement	53
	B. Lieu de paiement	54
	C. Moment de paiement	54
	D. Intérêts.....	55
§ 3	Incombance de prendre livraison de la chose	55
§ 4	Obligations accessoires	56

	<i>Chapitre V</i>	
	<i>Inexécution des obligations par le vendeur</i>	56
§ 1	Principe	56
§ 2	Demeure du vendeur	58
	I. Régime général de la vente civile	58
	A. Inexécution malgré la possibilité de s'exécuter	58
	B. Exigibilité de la créance	58
	C. Interpellation	59
	1. Principe	59
	2. Exceptions	59
	D. Fixation d'un délai de grâce	60
	1. Principe	60
	2. Exceptions	60
	E. Options de l'acheteuse	61
	1. Livraison de la chose ?	61
	2. Maintien du contrat ?	61
	II. Régime spécial de la vente commerciale	64
	A. Nature du délai	64
	B. Options de l'acheteuse	64
	III. Calcul des dommages-intérêts	65
	A. Vente civile	65
	B. Vente commerciale	65
	1. Prise en compte de l'achat de couverture	65
	2. Prise en compte du prix du marché	65
§ 3	Garantie pour éviction	66
	I. Principe	66
	II. Conditions matérielles	67
	A. Transfert de la possession de la chose	67
	B. Eviction	67
	C. Ignorance de l'acheteuse au moment de la conclusion du contrat	68
	III. Conditions procédurales	68
	A. Preuve de l'éviction	68
	1. Preuve par décision judiciaire	68
	2. Preuve en l'absence de décision judiciaire	69
	B. Respect des délais de prescription	70
	IV. Effets	70
	A. Eviction totale	71
	B. Eviction partielle	72
§ 4	Garantie pour les défauts	72
	I. Principe	72
	A. Notion	72
	B. Délimitations	73
	1. Introduction	73
	2. Action en dommages-intérêts pour mauvaise exécution	73
	3. Action en invalidation du contrat pour erreur de base	74
	4. Action en responsabilité délictuelle	75

	5. Action en responsabilité délictuelle selon la LRFP.....	75
	6. Action en garantie pour éviction	76
II.	Conditions matérielles	76
	A. Défaut.....	76
	1. Notion de défaut.....	76
	2. Types de défauts.....	78
	3. Absence d'une qualité promise	78
	4. Absence d'une qualité généralement attendue	79
	5. Moment déterminant et fardeau de la preuve	80
	B. Ignorance de l'acheteuse au moment de la conclusion du contrat.....	80
	C. Non-acceptation par l'acheteuse après la livraison de la chose	81
	D. Pas de limitation ou d'exclusion de la responsabilité	82
III.	Conditions procédurales	82
	A. Avis des défauts	82
	B. Respect des délais de prescription	86
IV.	Droits de garantie spécifiques de l'acheteuse	88
	A. Principe	88
	B. Droit à la résolution du contrat.....	89
	1. Principe	89
	2. Conditions spécifiques	90
	a. Résolution justifiée par les circonstances.....	90
	b. Possibilité de restituer la chose	91
	3. Effets.....	91
	C. Droit à la réduction du prix	93
	1. Principe	93
	2. Conditions spécifiques	93
	a. Moins-value de la chose.....	93
	b. Valeur minimale de la chose défectueuse	93
	3. Effets.....	94
	a. Réduction du prix.....	94
	b. Action en dommages-intérêts.....	95
	D. Droit au remplacement de la chose.....	95
V.	Modifications conventionnelles	96
	A. Nature dispositive du régime.....	96
	B. Clauses limitatives ou exclusives de responsabilité.....	96

Chapitre VI

	<i>Inexécution des obligations par l'acheteuse : demeure</i>	99
§ 1	Principe	99
§ 2	Régimes particuliers	99
	I. Vente au comptant et vente à prépaiement	99
	II. Vente à crédit.....	100
§ 3	Calcul des dommages-intérêts	100
	I. Prise en compte de la vente de couverture	101
	II. Prise en compte du prix du marché.....	101

	<i>Chapitre VII</i>	
	<i>Allocation des risques et des profits</i>	101
§ 1	Impossibilité subséquente sans faute du débiteur	101
§ 2	Régime critiquable	102
	I. Régime de l'art. 185 I CO.....	102
	II. Critique.....	103
§ 3	Conditions d'application	104
	I. Principe.....	104
	II. Cas particuliers	105
	A. Vente d'une chose de genre.....	105
	B. Vente conclue sous condition suspensive.....	105
Titre II	Vente immobilière	106
	<i>Chapitre I</i>	
	<i>Présentation générale</i>	106
§ 1	Sources	106
§ 2	Notion.....	107
§ 3	Promesse de vente	107
	<i>Chapitre II</i>	
	<i>Forme authentique</i>	108
§ 1	Principe	108
§ 2	Objet de la forme authentique	109
	I. Eléments objectivement essentiels.....	109
	II. Eléments subjectivement essentiels	110
§ 3	Sanction de l'inobservation de la forme	110
	<i>Chapitre III</i>	
	<i>Garantie pour les défauts</i>	112
§ 1	Principe	112
§ 2	Règles spéciales.....	112
	I. Défaut de contenance.....	112
	II. Délai de prescription.....	113
	<i>Chapitre IV</i>	
	<i>Allocation des risques et des profits</i>	113
	<i>Chapitre V</i>	
	<i>Institutions apparentées</i>	114
§ 1	Principe	114
§ 2	Pacte d'emption.....	115
§ 3	Pacte de réméré	116
§ 4	Pacte de préemption	117

Titre III	Vente internationale de marchandises	120
	<i>Chapitre I</i>	
	<i>Présentation générale.....</i>	<i>120</i>
§ 1	Sources	120
	I. Convention de Vienne	120
	II. Autres sources	122
	A. Autres conventions internationales.....	122
	B. Incoterms.....	122
	C. Usages commerciaux.....	122
§ 2	Champ d'application de la Convention	123
	I. Champ d'application matériel.....	123
	II. Champ d'application personnel et territorial.....	124
	III. Nature dispositive de la Convention.....	125
§ 3	Interprétation et comblement de lacunes de la Convention	126
	I. Interprétation	126
	II. Comblement de lacunes.....	126
	<i>Chapitre II</i>	
	<i>Formation du contrat</i>	<i>127</i>
§ 1	Conclusion du contrat.....	127
	I. Offre	127
	A. Contenu	127
	B. Destinataire.....	128
	C. Effet.....	128
	D. Durée de validité de l'offre.....	128
	E. Révocation de l'offre.....	129
	II. Acceptation.....	129
	A. Contenu	129
	B. Destinataire.....	129
	C. Effet.....	130
	D. Délai d'acceptation.....	130
	E. Retrait de l'acceptation.....	130
§ 2	Validité du contrat.....	130
	<i>Chapitre III</i>	
	<i>Obligations du vendeur</i>	<i>131</i>
§ 1	Principe	131
§ 2	Obligation de livrer les marchandises.....	131
	I. Lieu.....	131
	II. Moment	132
	III. Conformité matérielle	132
	A. Conditions matérielles	132
	B. Condition procédurale	133
§ 3	Obligation de transférer la propriété.....	133
	I. Principe.....	133

	II. Conformité juridique	134
	A. Conditions matérielles	134
	B. Condition procédurale	134
§ 4	Obligation de remettre les documents	135
	<i>Chapitre IV</i>	
	<i>Obligations de l'acheteuse</i>	135
§ 1	Principe	135
§ 2	Obligation de payer le prix	135
	I. Mesures pour permettre le paiement du prix	135
	II. Détermination du prix	135
	III. Modalités d'exécution	136
§ 3	Obligation de prendre livraison des marchandises	136
	<i>Chapitre V</i>	
	<i>Inexécution des obligations par le vendeur</i>	137
§ 1	Principe	137
	I. Choix de l'acheteuse	137
	II. Conditions générales des droits	138
	III. Conditions spécifiques des droits	138
	IV. Contravention anticipée au contrat	139
	V. Obligation de conserver les marchandises	139
§ 2	Droit à l'exécution du contrat	139
	I. Conditions	140
	II. Effets	140
§ 3	Droit au remplacement des marchandises	141
§ 4	Droit à la réparation des marchandises	141
§ 5	Droit à la réduction du prix	142
	I. Conditions	142
	II. Effets	143
§ 6	Droit à la résolution du contrat	143
	I. Conditions	143
	II. Effets	144
§ 7	Droit à des dommages-intérêts	145
	I. Conditions	145
	II. Effets	145
	<i>Chapitre VI</i>	
	<i>Inexécution des obligations par l'acheteuse</i>	148
§ 1	Principe	148
	I. Choix du vendeur	148
	II. Contravention anticipée au contrat	148
	III. Obligation de conserver les marchandises	148
§ 2	Droit à l'exécution du contrat	148
	I. Conditions	149
	II. Effets	149

§ 3	Droit à la résolution du contrat.....	150
	I. Conditions.....	150
	II. Effets	150
§ 4	Droit à des dommages-intérêts	151
	<i>Chapitre VII</i>	
	<i>Transfert des risques</i>	<i>151</i>
§ 1	Principe	151
§ 2	Moment	152
	Troisième partie	
	Contrats de cession d'usage	155
Titre I	Principe.....	155
Titre II	Bail à loyer.....	156
	<i>Chapitre I</i>	
	<i>Présentation générale.....</i>	<i>156</i>
§ 1	Sources.....	157
	I. Code des obligations.....	157
	II. Autres sources	157
	A. Constitution fédérale	157
	B. Code civil.....	158
	C. OBLF	158
	D. Ordonnance sur le taux hypothécaire.....	158
	E. Droit cantonal.....	159
	F. Contrats-cadres de baux à loyer.....	159
	1. Principe.....	159
	2. Contrat-cadre romand.....	160
	G. Usage local	161
§ 2	Notion.....	161
	I. Définition.....	161
	II. Parties au contrat	162
	A. Bailleur.....	162
	B. Locataire.....	162
	III. Eléments essentiels	163
	A. Chose louée	163
	B. Cession de l'usage.....	163
	C. Loyer	164
§ 3	Distinctions	165
	I. Selon l'objet du contrat.....	165
	A. Bail mobilier.....	165
	B. Bail immobilier	166
	1. Bail d'habitations	166
	2. Bail de locaux commerciaux	167
	3. Autres locaux	168
	4. Choses accessoires	169
	II. Selon les parties au contrat	169

	A. Bail simple	169
	B. Bail commun	170
	C. Bail portant sur le logement de la famille ou le logement commun	170
§ 4	Délimitations	171
	I. Bail à ferme	171
	II. Prêt à usage	172
	III. Dépôt	172
	IV. Vente	173
	A. Location-vente	173
	B. Vente par acomptes	174
	C. Leasing	174
	V. Droit d'habitation	175
	VI. Contrats innommés mixtes avec des éléments du bail à loyer	175
	A. Contrat de conciergerie	175
	B. Contrat d'hôtellerie	176
	C. Contrat de garage	176
	VII. Transactions couplées	177
	A. Principe	177
	B. Conditions	177
	C. Effets	178
	D. Exemples	178
	<i>Chapitre II</i>	
	<i>Formation du contrat</i>	179
§ 1	Principe	179
§ 2	Forme du contrat	179
	I. Liberté de forme	179
	II. Forme écrite	180
	III. Formule officielle	181
	<i>Chapitre III</i>	
	<i>Obligations du bailleur</i>	183
§ 1	Obligations principales	183
	I. Principe	183
	II. Cession de l'usage de la chose	183
	A. Principe	183
	B. Etat approprié de la chose louée	184
	C. Délivrance de la chose louée au moment convenu	185
	III. Entretien de la chose	185
§ 2	Obligations accessoires	186
	I. Obligation de renseigner la locataire	186
	A. Procès-verbal de sortie du bail précédent	187
	B. Montant du loyer fixé dans le contrat de bail précédent	188
	II. Obligation de payer les contributions publiques et les charges	189

§ 3	Garantie pour les défauts.....	191
	I. Notion de défaut.....	191
	II. Types de défauts et conséquences juridiques.....	191
	III. Obligation d'aviser le bailleur.....	193
	A. Principe.....	193
	B. Effets de l'omission.....	194
	IV. Droits de garantie spécifiques de la locataire.....	195
	A. Principe.....	195
	B. Droit à la remise en état de la chose	196
	1. Principe.....	196
	2. Conditions.....	197
	3. Effets.....	198
	a. Défaut grave d'un immeuble.....	198
	b. Défaut moyen d'un immeuble.....	199
	c. Défaut moyen d'une chose mobilière.....	199
	4. Remplacement par une chose sans défaut.....	199
	C. Droit à la réduction du loyer.....	200
	1. Principe.....	200
	2. Conditions.....	201
	3. Effets.....	202
	D. Droit à des dommages-intérêts.....	203
	E. Droit à la prise en charge du procès contre une tierce personne	204
	1. Principe.....	204
	2. Conditions.....	204
	3. Effets.....	205
	F. Droit à la consignation du loyer.....	206
	1. Principe.....	206
	2. Conditions.....	207
	3. Effets.....	208
	4. Validation de la consignation.....	210
	 <i>Chapitre IV</i>	
	<i>Obligations de la locataire</i>	213
§ 1	Principe.....	213
§ 2	Obligations pécuniaires.....	214
	I. Obligation de payer le loyer et les frais accessoires.....	214
	A. Loyer.....	214
	1. Notion.....	214
	2. Montant du loyer.....	215
	3. Lieu de paiement.....	216
	4. Moment de paiement.....	216
	5. Demeure de la locataire.....	216
	6. Paiement par compensation.....	220
	7. Droit de rétention du bailleur de locaux commerciaux.....	221
	8. Augmentation unilatérale du loyer.....	225
	B. Frais accessoires.....	225
	1. Principe.....	225
	2. Convention relative aux frais accessoires.....	226

	3. Facturation et paiement des frais accessoires	227
	4. Principe du coût effectif	229
	5. Répartition entre les locataires	231
	6. Droit de regard de la locataire	231
	7. Modification des frais accessoires	232
	II. Obligation de verser des sûretés	232
	A. Principe	232
	B. Constitution des sûretés	233
	C. Libération des sûretés	234
§ 3	Obligations en rapport avec l'usage de la chose	236
	I. Obligation d'entretien de la chose louée	236
	II. Obligation de diligence et d'égards envers les voisins	237
	A. Obligation de diligence	237
	B. Egards envers les voisins	238
	C. Résiliation anticipée du bail	238
	1. Principe	238
	2. Conditions	239
	3. Effets	240
§ 4	Obligations en fin de bail	241
	I. Obligation de tolérer les visites	241
	II. Obligation de restituer la chose louée	242
	III. Obligation de réparer le dommage	243
	A. Principe	243
	B. Restitution tardive de la chose louée	243
	C. Défauts à la charge de la locataire	244
	<i>Chapitre V</i>	
	<i>Rénovation et modification de la chose louée</i>	248
§ 1	Rénovation et modification effectuées par le bailleur	248
	I. Principe	248
	II. Conditions	248
	A. Travaux pouvant raisonnablement être imposés à la locataire	248
	B. Absence de résiliation	249
	III. Effets	251
	IV. Prise en compte des intérêts de la locataire	252
	V. Prétentions de la locataire	253
§ 2	Rénovation et modification effectuées par la locataire	253
	I. Principe	253
	II. Condition: consentement du bailleur	254
	III. Effets	255
	<i>Chapitre VI</i>	
	<i>Intervention d'une tierce personne dans le bail</i>	258
§ 1	Changement de propriétaire	258
	I. Principe	258
	II. Condition	258
	III. Effets	259

	IV. Responsabilité du vendeur.....	260
	V. Résiliation du bail par l'acquéreuse.....	261
§ 2	Sous-location.....	263
	I. Principe.....	263
	II. Condition : consentement du bailleur.....	265
	A. Principe.....	265
	B. Motifs de refus du consentement.....	266
	1. Refus de la locataire de communiquer les conditions de la sous-location.....	266
	2. Conditions de sous-location abusives.....	267
	3. Inconvénients majeurs pour le bailleur.....	268
	C. Résiliation du bail principal en cas de sous-location abusive.....	268
	III. Effets.....	269
	A. Relation entre la locataire et la sous-locataire.....	269
	B. Relation entre le bailleur et la sous-locataire.....	269
	C. Relation entre le bailleur et la locataire.....	270
§ 3	Transfert du bail commercial.....	271
	I. Principe.....	271
	II. Conditions.....	271
	III. Effets.....	273
	A. Relation entre le bailleur et la nouvelle locataire.....	273
	B. Relation entre le bailleur et la locataire sortante.....	274
	C. Relation entre la locataire sortante et la nouvelle locataire.....	275
§ 4	Restitution anticipée de la chose.....	275
	I. Principe.....	275
	II. Conditions.....	276
	A. Manifestation de volonté de la locataire.....	276
	B. Présentation d'une locataire de remplacement.....	277
	C. Solvabilité de la locataire de remplacement.....	277
	D. Acceptabilité objective de la locataire de remplacement.....	278
	E. Reprise du bail aux mêmes conditions.....	278
	III. Effets.....	279
	A. En cas d'acceptation de la locataire de remplacement.....	279
	B. En cas de refus de la candidate.....	280
	1. Refus injustifié.....	280
	2. Refus justifié.....	280
	<i>Chapitre VII</i>	
	<i>Fin du contrat.....</i>	<i>282</i>
§ 1	Principe.....	282
§ 2	Fin ordinaire du bail de durée déterminée.....	283
	I. Notion.....	283
	II. Régime légal.....	284
	III. Reconduction.....	284
§ 3	Résiliation ordinaire du bail de durée indéterminée.....	286

	I.	Principe.....	286
	II.	Résiliation.....	286
		A. Nature juridique.....	286
		B. Forme de la résiliation.....	287
		C. Contenu de la résiliation.....	288
		D. Termes et délais.....	289
		1. Termes.....	289
		2. Délais.....	290
	III.	Résiliation en violation des termes et délais.....	291
	IV.	Résiliation du bail du logement de la famille ou du logement commun.....	292
		A. Résiliation par la locataire.....	292
		B. Résiliation par le bailleur.....	293
§ 4		Résiliation extraordinaire.....	294
	I.	Résiliation extraordinaire par le bailleur.....	294
		A. Principe.....	294
		B. Justes motifs.....	295
		C. Faillite de la locataire.....	297
	II.	Résiliation extraordinaire par la locataire.....	298
		A. Principe.....	298
		B. Justes motifs.....	299
		C. Décès de la locataire.....	299
		D. Location d'une chose mobilière de consommation.....	300
		<i>Chapitre VIII</i>	
		<i>Protection contre les loyers abusifs.....</i>	302
§ 1		Principe et champ d'application.....	302
§ 2		Contestation du loyer abusif.....	302
	I.	Contestation du loyer initial.....	303
		A. Principe.....	303
		B. Notion de loyer initial.....	303
		C. Conditions.....	304
		1. Nécessité personnelle ou familiale.....	304
		2. Situation sur le marché local.....	305
		3. Augmentation sensible du loyer initial.....	306
		D. Procédure.....	306
	II.	Demande de diminution du loyer en cours de bail.....	308
		A. Principe.....	308
		B. Conditions.....	309
		1. Modification notable des bases de calcul.....	309
		2. Rendement excessif de la chose louée.....	310
		C. Procédure.....	310
	III.	Contestation de l'augmentation du loyer en cours de bail.....	312
		A. Principe.....	312
		B. Augmentation unilatérale du loyer.....	312
		1. Conditions.....	313
		a. Notification sur formule officielle.....	313
		b. Indication des motifs d'augmentation.....	315
		c. Respect du terme contractuel.....	316

§ 3

	d. Respect du délai de notification	317
	e. Absence de (menace de) résiliation.....	317
	2. Nullité de l'augmentation unilatérale du loyer	318
	C. Autres modifications unilatérales du contrat	318
	D. Procédure.....	320
	Loyer abusif	321
I.	Rendement excessif de la chose louée	322
	A. Principe	322
	B. Rendement net de la chose louée.....	322
	1. Principe	322
	2. Fonds propres investis par le bailleur.....	324
	3. Revenu net de la chose louée	326
	4. Moment déterminant	327
	C. Prix d'achat manifestement exagéré.....	328
	D. Caractère excessif du rendement	329
II.	Autres critères de fixation du loyer abusif.....	329
	A. Principe	329
	B. Loyers usuels.....	331
	1. Principe	331
	2. Preuve des loyers usuels.....	332
	a. Logements de comparaison.....	332
	b. Statistiques officielles	334
	c. Fardeau et degré de la preuve.....	334
	C. Modification des frais immobiliers.....	335
	1. Principe	335
	2. Modification des frais de financement (taux hypothécaire).....	335
	a. Taux hypothécaire de référence	336
	b. Effets d'une modification du taux hypothécaire sur le loyer	336
	c. Loyer fixé en fonction des frais immobiliers effectifs	337
	d. Prise en compte des variations antérieures du taux hypothécaire	337
	3. Modification des frais d'entretien et d'exploitation	339
	D. Prestations supplémentaires du bailleur.....	340
	1. Principe	340
	2. Améliorations créant des plus-values.....	341
	3. Agrandissement de la chose louée.....	342
	4. Prestations accessoires supplémentaires.....	343
	5. Améliorations énergétiques.....	343
	6. Incidence sur le loyer	343
	E. Limites du rendement brut pour les constructions récentes.....	345
	F. Compensation d'une réduction du loyer accordée antérieurement	346
	G. Compensation du renchérissement	347
	H. Limites recommandées par les contrats-cadres.....	348
III.	Rapports entre les divers critères de fixation du loyer.....	349

	A. Loyer fondé sur les coûts et loyer fondé sur le marché ...	349
	B. Critères absolus et critères relatifs.....	350
	C. Méthode absolue et méthode relative	351
	1. Méthode absolue	352
	2. Méthode relative.....	353
	D. Cumul et compensation entre divers critères	354
	IV. Loyers variables.....	355
	A. Principe	355
	B. Loyer indexé.....	355
	C. Loyer échelonné	356
	D. Loyer partiaire.....	357
	<i>Chapitre IX</i>	
	<i>Protection contre les résiliations.....</i>	358
§ 1	Principe	358
	I. Mesures de protection.....	358
	II. Motivation de la résiliation.....	358
§ 2	Annulabilité de la résiliation	360
	I. Résiliation contraire à la bonne foi	361
	II. Résiliation par le bailleur.....	363
	A. Résiliation de repréaillies.....	364
	B. Résiliation de modification.....	365
	C. Résiliation vente.....	366
	D. Résiliation en cours de procédure.....	367
	E. Résiliation dans les trois ans suivant la fin de la procédure.....	368
	F. Résiliation en raison de changements dans la situation familiale de la locataire.....	370
	III. Effets	371
	IV. Procédure.....	371
§ 3	Prolongation du contrat de bail.....	373
	I. Principe.....	373
	II. Conditions.....	374
	A. Fin valable du contrat de bail	374
	B. Pas de motif d'exclusion	375
	C. Pesée des intérêts.....	376
	III. Nombre et durée	378
	IV. Effets	380
	V. Procédure.....	381
	<i>Chapitre X</i>	
	<i>Autorités et procédure</i>	384
§ 1	Principe	384
§ 2	Procédure de conciliation	384
	I. Autorité de conciliation	384
	II. Conciliation	385
	III. Autorisation de procéder.....	385
	IV. Proposition de jugement	385

§ 3	Procédure judiciaire.....	386
	I. Procédure ordinaire.....	386
	II. Procédure simplifiée.....	386
	III. Procédure sommaire.....	387
	Quatrième partie	
	Contrats de services.....	389
Titre I	Contrat d'entreprise.....	390
	<i>Chapitre I</i>	
	<i>Présentation générale.....</i>	<i>390</i>
§ 1	Notion.....	390
§ 2	Sources.....	391
	I. Sources légales.....	391
	II. Sources conventionnelles : Norme SIA-118.....	392
§ 3	Éléments caractéristiques.....	394
	I. Exécution d'un ouvrage.....	394
	A. Obligation de résultat.....	394
	B. Ouvrage comme résultat de l'activité.....	394
	1. Ouvrage matériel.....	395
	2. Ouvrage immatériel.....	396
	II. Paiement du prix.....	397
§ 4	Délimitations.....	397
	I. Vente.....	397
	II. Bail à loyer.....	398
	III. Mandat proprement dit.....	399
	IV. Contrat individuel de travail.....	400
§ 5	Distinctions.....	401
	I. En général.....	401
	A. Contrat d'entreprise simple et contrat de livraison d'ouvrage.....	401
	B. Contrat d'entreprise principal et contrat de sous- traitance.....	402
	1. Relation triangulaire.....	402
	2. Relation entre l'entrepreneuse principale et le sous-traitant.....	402
	3. Relation entre le maître et le sous-traitant.....	403
	4. Relation entre le maître et l'entrepreneuse principale.....	404
	II. Dans la construction en particulier.....	405
	A. Contrat de construction.....	405
	B. Entreprise individuelle.....	406
	C. Entreprise générale.....	407
	D. Entreprise totale.....	407
	E. Consortium.....	408
	F. Contrats d'architecte et d'ingénieur.....	408
	1. Qualification.....	408
	2. Etablissement de plans et de projets.....	409

	3. Etablissement d'un devis ou d'une expertise.....	409
	4. Adjudication et direction des travaux.....	410
	5. Contrat d'architecte global.....	411
	<i>Chapitre II</i>	
	<i>Formation du contrat</i>	412
§ 1	Parties au contrat.....	412
	I. Maître de l'ouvrage	412
	II. Entrepreneurse	413
§ 2	Conclusion du contrat.....	413
	I. Principe.....	413
	II. Conclusion en exécution d'une clause d'entrepreneuse.....	414
	III. Conclusion par appel d'offres.....	414
	A. Notion d'appel d'offres	415
	B. Dépôt des offres	415
	C. Adjudication.....	416
§ 3	Forme du contrat	416
	<i>Chapitre III</i>	
	<i>Obligations de l'entrepreneuse</i>	417
§ 1	Obligation d'exécuter l'ouvrage convenu.....	417
	I. Principe.....	417
	II. Exécution personnelle.....	418
	A. Principe de la direction personnelle.....	418
	B. Exceptions.....	418
	III. Fourniture de la matière.....	419
	A. Principe	419
	B. Titulaire de l'obligation de fournir la matière.....	420
	C. Matière fournie par le maître	421
	D. Matière fournie par l'entrepreneuse.....	421
	IV. Mise à disposition des instruments	422
	V. Modification de commande	422
	A. Principe	422
	B. Formes.....	423
	1. Modification de commande conventionnelle.....	423
	2. Modification de commande unilatérale par le maître...	424
	C. Effets	425
§ 2	Obligation de livrer l'ouvrage convenu.....	425
	I. Transfert de la maîtrise de fait	425
	II. Livraison et réception	426
	III. Ouvrage achevé	427
	IV. Livraison au moment convenu.....	427
	A. Principe	427
	B. Demeure de l'entrepreneuse	428
	1. Demeure dans l'exécution de l'ouvrage	428
	2. Demeure dans la livraison de l'ouvrage	430
	3. Résolution du contrat par le maître	430
	C. Demeure du maître dans la réception de l'ouvrage.....	431
	V. Conséquences juridiques	431

§ 3	Obligation de diligence et autres obligations accessoires	432
	I. Principe.....	432
	II. Obligation générale de diligence	433
	III. Concrétisations de l'obligation générale de diligence.....	433
	A. Obligation d'utiliser avec soin la matière fournie par le maître.....	433
	B. Obligation d'aviser le maître de la défectuosité de la matière fournie ou du terrain désigné	434
	C. Obligation d'aviser le maître de l'inadéquation des instructions reçues	435
	D. Obligation de renseigner et de conseiller le maître.....	435
	IV. Mesure de la diligence	436
	<i>Chapitre IV</i>	
	<i>Inexécution des obligations par l'entrepreneuse</i>	437
§ 1	Généralités.....	437
§ 2	Substitution de l'entrepreneuse	437
	I. Principe.....	437
	II. Conditions.....	438
	A. Prévisibilité d'une exécution défectueuse de l'ouvrage	439
	B. Faute de l'entrepreneuse.....	440
	C. Fixation d'un délai convenable et menace de l'exécution par substitution	440
	III. Effets	440
	IV. Relation entre la mauvaise exécution et le retard prévisibles.....	442
§ 3	Garantie pour les défauts.....	443
	I. Principe.....	443
	II. Conditions matérielles	444
	A. Principe	444
	B. Défaut.....	444
	1. Notion	444
	2. Absence d'une propriété spécifiquement convenue	445
	3. Absence d'une propriété généralement attendue	446
	4. Moment déterminant et fardeau de la preuve	446
	C. Défaut non imputable au maître	447
	1. Principe	447
	2. Exemples.....	448
	a. Instructions du maître concernant l'exécution de l'ouvrage	448
	b. Défectuosité de la matière fournie ou du terrain désigné par le maître	450
	D. Défaut non accepté par le maître après la livraison de l'ouvrage.....	451
	1. Principe	451
	2. Défaut (frauduleusement) dissimulé.....	451
	III. Conditions procédurales	453

A.	Principe	453
B.	Incombance de vérifier l'ouvrage.....	454
1.	Modalités.....	454
2.	Moment.....	455
3.	Lieu	455
C.	Incombance d'aviser l'entrepreneuse des défauts constatés	455
1.	Contenu.....	455
2.	Moment.....	456
a.	Défaut apparent.....	457
b.	Défaut caché	458
c.	Fardeau de l'allégation et de la preuve pour la tardiveté de l'avis des défauts constatés.....	459
3.	Forme.....	459
D.	Respect des délais de prescription	460
1.	Principe	460
2.	Durée.....	461
a.	Délai ordinaire	461
b.	Ouvrage mobilier intégré dans un ouvrage immobilier.....	461
c.	Ouvrage immobilier	462
d.	Défaut dissimulé	463
3.	Dies a quo	464
4.	Application par analogie du droit de la vente.....	465
IV.	Droits de garantie spécifiques du maître.....	465
A.	Principe	465
B.	Droit à la réparation de l'ouvrage.....	466
1.	Principe	466
2.	Conditions spécifiques	467
a.	Possibilité de la réparation	468
b.	Coûts proportionnés de la réparation	468
3.	Effets.....	469
4.	Demeure de l'entrepreneuse.....	471
5.	Mise en œuvre du droit à la réparation.....	472
a.	Action en exécution	472
b.	Réparation aux frais de l'entrepreneuse avec l'autorisation du tribunal (art. 98 I CO)	472
c.	Réparation aux frais de l'entrepreneuse sans autorisation du tribunal	472
d.	Réparation défectueuse	473
C.	Droit à la réduction du prix	473
1.	Principe	473
2.	Conditions spécifiques	474
a.	Moins-value de l'ouvrage	475
b.	Valeur minimale de l'ouvrage défectueux	475
3.	Effets.....	476
a.	Réduction du prix en proportion de la moins-value.....	476
b.	Réduction selon la méthode relative	477
c.	Présomptions.....	477

	D. Droit à la résolution du contrat.....	477
	1. Principe.....	477
	2. Condition spécifique.....	478
	a. Principe.....	478
	b. Ouvrage sur le fonds du maître.....	479
	3. Effets.....	481
	E. Droit à la réparation du dommage consécutif au défaut.....	482
	1. Principe.....	482
	2. Conditions spécifiques.....	483
	a. Dommage consécutif au défaut.....	483
	b. Faute de l'entrepreneuse.....	484
	F. Cessibilité des droits de garantie du maître.....	485
§ 4	Violation de l'obligation générale de diligence.....	488
	<i>Chapitre V</i>	
	<i>Obligations du maître</i>	488
§ 1	Principe.....	488
§ 2	Prix ferme.....	489
	I. Espèces.....	489
	A. Prix forfaitaire.....	489
	B. Prix unitaire.....	489
	II. Invariabilité du prix ferme et exception.....	491
	A. Invariabilité du prix ferme.....	491
	B. Adaptation du prix ferme.....	493
	1. Principe.....	493
	2. Conditions.....	493
	a. Circonstances extraordinaires.....	494
	b. Difficultés à l'excès de l'exécution de l'ouvrage.....	495
	c. Conditions négatives.....	497
	d. Incombance d'informer le maître.....	497
	3. Effets.....	498
	a. Principe.....	498
	b. Augmentation du prix.....	499
	c. Fin anticipée du contrat.....	500
	4. Dérogrations contractuelles.....	500
§ 3	Prix effectif.....	501
	I. Principe.....	501
	II. Montant du prix.....	502
	III. Dépassement excessif du devis approximatif.....	503
	A. Devis approximatif.....	503
	B. Dépassement excessif.....	504
	1. Principe.....	504
	2. Caractère excessif du dépassement.....	505
	C. Droits spécifiques du maître.....	507
	1. Droit à la résolution du contrat.....	507

	2. Droit à la résiliation du contrat.....	508
	a. Principe.....	508
	b. Construction élevée sur le fonds du maître.....	508
	c. Autre construction.....	509
	3. Droit à la réduction du prix.....	510
	4. Rapports entre le droit à la résiliation du contrat et le droit à la réduction du prix.....	511
	5. Questions diverses.....	511
§ 4	Exécution du paiement.....	514
	I. Exigibilité du prix.....	514
	II. Prescription.....	515
	III. Risque du prix en cas de destruction de l'ouvrage par cas fortuit.....	516
	A. Problématique.....	516
	B. Conditions.....	517
	1. Destruction de l'ouvrage.....	517
	2. Cas fortuit.....	518
	3. Ouvrage pas encore livré.....	518
	4. Absence de demeure du maître.....	518
	C. Effets.....	519
	1. Risque du prix.....	519
	a. Principe.....	519
	b. Matière fournie par le maître.....	520
	2. Risque de la prestation.....	520
	D. Dérogations contractuelles.....	521
	IV. Risque de prix en cas de destruction de l'ouvrage par un fait imputable au maître.....	521
	A. Principe.....	521
	B. Conditions.....	522
	1. Destruction de l'ouvrage.....	522
	2. Fait imputable au maître.....	522
	3. Avis de l'entrepreneuse.....	523
	C. Effets.....	524
	1. Risque du prix.....	524
	2. Risque de la prestation.....	524
	<i>Chapitre VI</i>	
	<i>Garanties</i>	525
§ 1	Garanties du maître.....	525
§ 2	Garanties de l'entrepreneuse.....	525
	I. Principe.....	525
	II. Hypothèque légale des artisans et entrepreneurs.....	526
	A. Principe.....	526
	B. Sujets.....	527
	1. Sujet actif.....	527
	2. Sujet passif.....	528
	C. Conditions matérielles.....	528
	1. Travail pour l'immeuble.....	528
	2. Absence de sûretés suffisantes.....	529

	3. Plus-value de l'ouvrage.....	529
	4. Vraisemblance du droit à l'inscription définitive	530
	5. Reconnaissance du montant du gage.....	530
	D. Condition procédurale : délai	530
	E. Effet : inscription.....	531
	<i>Chapitre VII</i>	
	<i>Fin du contrat</i>	532
§ 1	Principe	532
§ 2	Droit de résiliation du maître.....	533
	I. Principe.....	533
	II. Condition	534
	III. Effets	535
	A. Résiliation du contrat.....	535
	B. Paiement des travaux effectués.....	535
	C. Remise de l'ouvrage.....	536
	D. Indemnisation complète de l'entrepreneuse.....	536
	1. Principe	536
	2. Montant.....	537
	a. Méthode de l'addition	537
	b. Méthode de la soustraction.....	538
	c. Préférence de la méthode de l'addition	538
	3. Réduction et suppression de l'indemnité.....	539
	E. Nature dispositive de l'art. 377 CO	540
§ 3	Impossibilité subséquente d'exécuter l'ouvrage.....	540
	I. Principe.....	540
	II. Impossibilité d'exécuter l'ouvrage imputable au maître.....	541
	A. Principe	541
	B. Conditions	542
	1. Impossibilité d'exécuter l'ouvrage.....	542
	2. Imputabilité au maître	542
	3. Cas fortuit survenu chez le maître.....	543
	4. Faute du maître.....	543
	C. Effets	544
	1. En cas de cas fortuit survenu chez le maître.....	544
	2. En cas de faute du maître	544
	III. Mort ou incapacité de l'entrepreneuse	545
	A. Principe	545
	B. Conditions	545
	1. Contrat conclu en fonction de la personne de l'entrepreneuse	545
	2. Incapacité de l'entrepreneuse d'exécuter l'ouvrage	546
	C. Effets	547

Titre II	Mandat proprement dit	550
	<i>Chapitre I</i>	
	<i>Présentation générale</i>	550
§ 1	Notion.....	551
§ 2	Sources.....	552
§ 3	Eléments caractéristiques	552
	I. Obligation de faire	552
	II. Gestion dans l'intérêt d'autrui	553
	III. Obligation de moyens.....	553
	IV. Acte juridique et acte de fait.....	554
	V. Subsidiarité.....	554
§ 4	Délimitations.....	555
	I. Travail	555
	II. Entreprise.....	556
	III. Société simple.....	556
	IV. Acte de complaisance	557
	<i>Chapitre II</i>	
	<i>Formation du contrat</i>	558
§ 1	Parties au contrat	558
	I. Mandant.....	558
	II. Mandataire.....	559
§ 2	Conclusion du contrat.....	560
	I. Principe.....	560
	II. Acceptation tacite du « mandat ».....	561
	III. Forme du contrat.....	562
	<i>Chapitre III</i>	
	<i>Obligations de la mandataire</i>	564
§ 1	Principe	564
§ 2	Obligation de rendre les services promis.....	564
	I. Etendue du mandat	565
	A. Principe	565
	B. Pouvoirs de représentation	566
	1. Représentation directe ou représentation indirecte.....	566
	2. Mandat et pouvoirs de représentation.....	567
	3. Présomption de représentation directe.....	567
	4. Etendue des pouvoirs de représentation	569
	5. Forme de l'octroi des pouvoirs de représentation.....	570
	6. Pouvoir spécial.....	570
	II. Exécution personnelle et substitution	572
	A. Exécution personnelle	572
	1. Principe	572
	2. Recours à un auxiliaire.....	572

	B. Substitution	573
	1. Principe	573
	2. Substitut et auxiliaire.....	574
	3. Substitution autorisée et substitution non autorisée	575
	4. Effets de la substitution autorisée.....	576
	5. Effets de la substitution non autorisée	577
	6. Droit d'action directe du mandant.....	579
§ 3	Obligation de rendre les services de manière diligente.....	583
	I. Principe.....	583
	II. Mesure de la diligence.....	584
	A. Principe	584
	B. Détermination objective	585
	C. Détermination concrète	587
	D. Détermination par les parties.....	587
	E. Instructions du mandant	588
	1. Principe	588
	2. Limites	589
	3. Violation des instructions.....	591
	F. Exemples	593
	1. Avocate	593
	2. Doctoresse.....	595
	3. Architecte.....	596
§ 4	Obligation de rendre les services de manière fidèle	597
	I. Principe.....	597
	II. Concrétisations	598
	A. Obligation d'informer le mandant	598
	1. Principe.....	598
	2. Avocate.....	599
	3. Doctoresse.....	600
	4. Architecte.....	602
	B. Obligation de conseiller le mandant	602
	C. Obligation d'éviter des conflits d'intérêts	604
	D. Obligation de secret et de discrétion.....	605
	1. Principe.....	605
	2. Obligation de secret.....	606
	3. Obligation de discrétion	607
	4. Objet et portée.....	608
	5. Limites	610
§ 5	Obligation de rendre compte au mandant.....	612
	I. Principe.....	612
	II. Obligation de renseigner le mandant	614
	III. Obligation de présenter des comptes au mandant	615
	IV. Limites.....	615
	V. Conséquences de la violation.....	616
§ 6	Obligation de restitution.....	616
	I. Principe.....	616
	II. Objet et portée	617
	A. Biens reçus du mandant.....	617

	B. Biens reçus de tierces personnes	618
	C. Biens créés par la mandataire	619
	III. Modalités de restitution	620
	IV. Renonciation à la restitution	623
	V. Conséquences de la violation	624
§ 7	Obligation de transférer les droits acquis	624
	I. Principe	624
	II. En dehors de la faillite de la mandataire	625
	A. Principe	625
	B. Conditions	626
	1. Contrat de mandat	626
	2. Représentation indirecte	626
	3. Créances cessibles et déterminables	626
	4. Créances contre une tierce personne	627
	5. Exécution de toutes les obligations par le mandant	628
	C. Effets	628
	III. Dans la faillite de la mandataire	629
	A. Principe	629
	B. Cession légale de créances	629
	C. Distraction de biens mobiliers	630
	<i>Chapitre IV</i>	
	<i>Obligations du mandant</i>	633
§ 1	Principe	633
§ 2	Obligation de rembourser les impenses	633
	I. Principe	633
	II. Notion d'impenses	634
	III. Conditions	635
	IV. Effet : remboursement	636
§ 3	Obligation de libérer la mandataire des obligations	638
	I. Principe	638
	II. Notion d'obligations	638
	III. Conditions	639
	IV. Effet : libération	639
§ 4	Obligation de réparer le dommage	640
	I. Principe	640
	II. Mandat conclu à titre onéreux	641
	III. Mandat conclu à titre gratuit	643
§ 5	Obligation de payer des honoraires	643
	I. Principe	643
	A. Présomption de fait	643
	B. Convention	644
	C. Usage	644
	II. Mandat conclu à titre gratuit	645
	III. Montant des honoraires	646
	A. Fixation du montant par la convention	646
	B. Fixation du montant en fonction de l'usage	648
	C. Fixation du montant en fonction des principes généraux	649

	IV. Naissance et exigibilité de la créance en honoraires	649
	V. En cas de mauvaise exécution du mandat	651
	VI. En cas de fin du mandat	653
	VII. Prescription de la créance en honoraires	654
	VIII. Restitution du trop-perçu	654
	<i>Chapitre V</i>	
	<i>Fin du contrat</i>	655
§ 1	Principe	655
§ 2	Résiliation	655
	I. Principe	655
	II. Terminologie	656
	III. Nature juridique	656
	IV. Contenu et forme	656
	V. Résiliation en tout temps	657
	VI. Résiliation sans motif	657
	VII. Effets	657
	VIII. Régime impératif	658
	IX. Résiliation par des mandants ou mandataires conjointes	660
	X. Effet de la résiliation sur le sous-mandat	660
	XI. Résiliation en temps inopportun	661
	A. Principe	661
	B. Conditions	661
	C. Répudiation et révocation en temps inopportun	662
	D. Montant de l'indemnité	663
	E. Peine conventionnelle et fixation forfaitaire du dommage	665
	XII. Critiques	665
	A. Caractère paritaire de l'art. 404 I CO	665
	B. Caractère impératif de l'art. 404 I CO	667
§ 3	Causes légales d'extinction du mandat	668
	I. Principe	668
	II. Causes	669
	A. Mort	669
	B. Perte de l'exercice des droits civils	670
	C. Faillite	670
	III. Effets	671
	IV. Continuation du mandat	672
	A. Principe	672
	B. Convention contraire	672
	1. Pour le cas de la mort	672
	2. Pour le cas de la perte de l'exercice des droits civils	673
	C. Nature de l'affaire	674
	1. Principe	674
	2. Causes d'extinction en la personne du mandant	674
	3. Causes d'extinction en la personne de la mandataire	675
	V. Continuation du mandat en tant qu'obligation de fidélité	676
	VI. Effets de l'extinction du mandat	678

Titre III	Agence	681
	<i>Chapitre I</i>	
	<i>Présentation générale</i>	681
§ 1	Notion.....	681
§ 2	Sources.....	683
	I. Sources principales.....	683
	II. Sources supplétives.....	684
	III. Sources spéciales.....	685
	A. Droit des services financiers et de l'assurance.....	685
	B. Droit de la concurrence.....	685
§ 3	Éléments caractéristiques.....	686
	I. Principe.....	686
	II. Objet du « mandat ».....	686
	III. Caractère durable.....	686
	IV. Indépendance de l'agent.....	687
§ 4	Délimitations.....	688
	I. Mandat proprement dit.....	688
	II. Courtage.....	688
	III. Commission.....	689
	IV. Engagement du voyageur de commerce.....	690
	V. Représentation exclusive.....	690
	VI. Société simple.....	691
§ 5	Distinctions.....	691
	I. Agent négociateur et agent stipulateur.....	691
	A. Principe.....	691
	B. Agent négociateur.....	692
	C. Agent stipulateur.....	692
	II. Agent unique et agent multiple.....	693
	<i>Chapitre II</i>	
	<i>Formation du contrat</i>	694
§ 1	Forme.....	694
	I. Principe.....	694
	II. Exceptions.....	694
	A. Activité accessoire de l'agent.....	694
	B. Protection de l'agent.....	695
§ 2	Parties au contrat.....	696
	<i>Chapitre III</i>	
	<i>Obligations de l'agent</i>	697
§ 1	Principe.....	697
§ 2	Obligation de négocier ou de conclure des contrats.....	697
	I. Principe.....	697
	II. Pouvoirs de représentation.....	698
	A. Principe.....	698
	B. Pouvoirs de représentation minimaux.....	699
	C. Pouvoirs de représentation étendus.....	700
	III. Exécution personnelle et substitution.....	701

§ 3	Obligation de diligence	701
	I. Principe.....	701
	II. Instructions de la mandante	702
§ 4	Obligation de fidélité.....	703
	I. Principe.....	703
	II. Activité pour plusieurs mandantes.....	703
	III. Obligation d'informer la mandante.....	704
	IV. Obligation de secret et de discrétion.....	704
	V. Obligation de ne pas faire concurrence à la mandante.....	706
	A. Principe	706
	B. Indemnité spéciale équitable	706
§ 5	Responsabilité pour l'exécution conforme du contrat par la cliente	708
	I. Principe.....	708
	II. Indemnité spéciale équitable.....	709
§ 6	Obligation de restitution.....	710
	I. Principe.....	710
	II. Droit de rétention.....	711
	<i>Chapitre IV</i>	
	<i>Obligations de la mandante.....</i>	<i>715</i>
§ 1	Obligation d'assister l'agent.....	715
	I. Principe.....	715
	II. Obligation d'informer l'agent.....	716
	III. Obligation de respecter l'exclusivité de l'agent.....	717
	IV. Conséquences de la violation de ces obligations	718
§ 2	Obligation de payer la provision	718
	I. Principe.....	718
	II. Conditions.....	719
	A. Conclusion valable du contrat avec la cliente.....	720
	B. Activité déployée pendant le contrat	721
	C. Lien de causalité.....	722
	D. Absence de cause de déchéance	722
	III. Renonciation à la provision	724
	IV. Montant de la provision.....	724
	V. Modalités d'exécution	725
	A. Exigibilité de la provision	725
	1. Pendant le contrat	725
	2. A la fin du contrat	726
	3. Relevé de compte et consultation des pièces justificatives	727
	4. Prescription de la créance en provision	728
§ 3	Autres obligations pécuniaires.....	729
	I. Principe.....	729
	II. Obligation de payer une provision d'encaissement.....	729
	A. Principe	729
	B. Fin du pouvoir d'encaissement.....	730

	III. Obligation de rembourser les impenses	731
	A. Principe	731
	B. Frais extraordinaires	731
	IV. Obligation de payer une indemnité pour perte de gain	732
	A. Empêchement par la faute de la mandante	732
	B. Empêchement sans faute	733
	<i>Chapitre V</i>	
	<i>Fin du contrat</i>	735
§ 1	Causes ordinaires d'extinction du contrat	735
	I. Principe	735
	II. Contrat de durée déterminée	735
	III. Contrat de durée indéterminée	736
§ 2	Causes extraordinaires d'extinction du contrat	738
	I. Résiliation pour justes motifs	738
	A. Principe	738
	B. Application par analogie des dispositions relatives au contrat de travail	739
	C. Justes motifs	739
	D. Motivation	740
	E. Effets	740
	II. Mort, incapacité et faillite	741
	A. Principe	741
	B. Cause d'extinction en la personne de l'agent	741
	C. Cause d'extinction en la personne de la mandante	742
§ 3	Liquidation du contrat	743
	I. Principe	743
	II. Rétribution pour la clientèle	743
	A. Principe	743
	B. Conditions	744
	C. Montant	747
	 Cinquième partie	
	Contrats de sûreté	749
Titre I	Introduction	749
Titre II	Cautionnement	750
	<i>Chapitre I</i>	
	<i>Présentation générale</i>	750
§ 1	Notion	750
§ 2	Sources	752
	I. Principe et but	752
	II. Nature juridique des dispositions légales	752
§ 3	Éléments caractéristiques	753
	I. Responsabilité personnelle pour la dette d'autrui	753
	II. Accessorité par rapport à la dette principale	754

§ 4	Délimitations.....	756
	I. Porte-fort.....	756
	II. Reprise cumulative de dette.....	757
	III. Aval.....	757
§ 5	Distinctions	758
	I. Cautionnement individuel.....	759
	A. Définition.....	759
	B. Cautionnement simple.....	760
	1. Principe.....	760
	2. Cautionnement pour le découvert.....	760
	3. Certificat de caution.....	761
	4. Arrière-cautionnement.....	762
	C. Cautionnement solidaire.....	763
	II. Cautionnement plural.....	765
	A. Définition.....	765
	B. Cautionnement indépendant.....	765
	C. Cautionnement conjoint.....	766
	1. Principe.....	766
	2. Cautionnement conjoint simple.....	767
	3. Cautionnement conjoint solidaire.....	768
	D. Cautionnement par quotes-parts.....	769
	<i>Chapitre II</i>	
	<i>Formation du contrat</i>	771
§ 1	Principe	771
	I. Objet du contrat	771
	A. Dette principale d'argent.....	771
	B. Existence de la dette principale.....	771
	C. Déterminabilité de la dette principale.....	772
	D. Validité.....	772
	II. Validité du contrat de cautionnement conjoint	773
	A. Principe.....	773
	B. Conditions.....	774
	C. Effets.....	774
§ 2	Forme du contrat	774
	I. Principe.....	774
	II. Objet de la forme.....	776
	III. Types de formes.....	777
	A. Forme écrite qualifiée par son contenu.....	777
	B. Forme écrite qualifiée par son contenu et sa forme.....	777
	C. Forme authentique.....	778
	IV. Règles particulières.....	778
	A. Modifications subséquentes du cautionnement.....	778
	B. Consentement à la reprise de dette.....	779
	C. Pouvoir spécial de cautionner.....	779
	D. Promesse de cautionner.....	780
	E. Limitation de la responsabilité.....	780

§ 3	Parties au contrat	781
	I. Principe	781
	II. Incapacité relative	781
	A. Personne mariée	782
	B. Partenaire enregistré	783
	C. Bénéficiaire d'un sursis concordataire	783
	D. Bénéficiaire d'un sursis extraordinaire	783
	III. Incapacité totale	783
	A. Personne mineure sous autorité parentale	783
	B. Personne sous curatelle de portée générale	784
	<i>Chapitre III</i>	
	<i>Obligation de la caution</i>	784
§ 1	Principe	784
	I. Cautionnement simple	784
	A. Bénéfice de discussion personnelle	785
	1. Définition	785
	2. Cas de perte du bénéfice	785
	B. Bénéfice de discussion réelle	787
	1. Définition	787
	2. Cas de perte du bénéfice	788
	II. Cautionnement solidaire	788
	A. Absence de bénéfice de discussion personnelle	788
	1. Principe	788
	2. Conditions	789
	a. Retard qualifié	789
	b. Insolvabilité notoire	790
	c. Transfert du domicile	790
	B. Bénéfice de discussion réelle limité	790
	1. Principe	790
	2. Gages immobiliers	791
	3. Gages sur les meubles et créances	791
§ 2	Etendue de l'obligation	791
	I. Quant au montant	791
	A. Responsabilité maximale de la caution	791
	B. Réduction légale du montant de la garantie	792
	II. Quant aux dettes garanties	793
§ 3	Conditions de l'obligation	795
	I. Principe	795
	II. Exigibilité	795
	A. Dette principale	795
	B. Dette accessoire	796
	III. Exceptions	797
	A. Exceptions du débiteur principal	797
	B. Exceptions propres de la caution	798

	<i>Chapitre IV</i>	
	<i>Incombances de la créancière</i>	799
§ 1	Principe	799
§ 2	Incombance de sauvegarder les sûretés	799
	I. Principe.....	799
	II. Conséquences de l'inobservation.....	800
§ 3	Incombance de remettre les titres, sûretés et renseignements	800
	I. Principe.....	800
	II. Conséquences de l'inobservation.....	801
§ 4	Incombance d'accepter le paiement.....	802
	I. Principe.....	802
	II. Conséquences de l'inobservation.....	802
§ 5	Incombance de renseignement, d'avis et d'intervention.....	802
	I. Principe.....	802
	II. Incombance de renseigner la caution	803
	III. Incombance d'aviser la caution	803
	IV. Incombance d'intervention	804
	V. Conséquences de l'inobservation.....	805
	<i>Chapitre V</i>	
	<i>Recours de la caution</i>	805
§ 1	Recours contre le débiteur principal	805
	I. Principe.....	805
	II. Recours indépendant.....	806
	III. Recours dépendant.....	806
	A. Principe	806
	B. Conditions	807
	C. Effets	808
	D. Exclusion.....	808
§ 2	Recours contre les autres cautions.....	809
	I. Principe.....	809
	II. Cautions conjointes simples.....	809
	III. Cautions conjointes solidaires	810
	IV. Cautions indépendantes.....	811
	V. Relation entre la caution et la tierce personne constituant un gage	811
	<i>Chapitre VI</i>	
	<i>Fin du contrat</i>	812
§ 1	Principe	812
§ 2	Causes dépendantes d'extinction du contrat.....	812
	I. Principe.....	812
	II. Exceptions	813
§ 3	Causes indépendantes d'extinction du contrat.....	814
	I. Cautionnement de durée déterminée.....	814
	II. Cautionnement de durée indéterminée.....	816
	A. Principe	816

	B. Absence de recouvrement après l'exigibilité de la dette principale.....	817
	C. Absence de dénonciation de la dette principale.....	817
	D. Conséquences du non-respect par la créancière de ses incombances.....	818
	III. Résolution du contrat.....	818
	IV. Extinction par suite de l'expiration du délai légal.....	820
	Sixième partie	
	Contrats innommés	823
Titre I	Partie générale	823
	<i>Chapitre I</i>	
	<i>Notion</i>	823
	<i>Chapitre II</i>	
	<i>Délimitations</i>	825
§ 1	Contrats mixtes régis par la loi.....	825
§ 2	Contrats nommés avec des éléments atypiques.....	825
§ 3	Contrats composés.....	825
	<i>Chapitre III</i>	
	<i>Types de contrats innommés</i>	827
§ 1	Contrats mixtes.....	827
§ 2	Contrats sui generis.....	828
	<i>Chapitre IV</i>	
	<i>Application du droit aux contrats innommés</i>	830
§ 1	Principe.....	830
§ 2	Application du droit impératif.....	830
§ 3	Comblement des contrats innommés.....	831
Titre II	Leasing	833
	<i>Chapitre I</i>	
	<i>Présentation générale</i>	833
§ 1	Introduction.....	833
§ 2	Notion.....	834
	I. Définition.....	834
	II. Eléments caractéristiques.....	835
	III. LCC.....	835
§ 3	Nature juridique du contrat.....	836
§ 4	Distinctions.....	837
	I. Leasing mobilier et leasing immobilier.....	837

	II. Leasing de biens d'investissement et leasing de biens de consommation.....	837
	III. Leasing direct et leasing indirect	838
§ 5	Délimitations.....	838
	<i>Chapitre II</i>	
	<i>Formation du contrat</i>	839
§ 1	Parties au contrat.....	839
	I. Donneuse (de leasing).....	839
	II. Preneuse (de leasing).....	840
§ 2	Conclusion et validité du contrat.....	840
	<i>Chapitre III</i>	
	<i>Obligations de la donneuse (de leasing)</i>	841
	<i>Chapitre IV</i>	
	<i>Obligations de la preneuse (de leasing)</i>	842
	<i>Chapitre V</i>	
	<i>Inexécution des obligations</i>	843
§ 1	Principe	843
§ 2	Demeure de la donneuse (de leasing).....	843
§ 3	Demeure de la preneuse (leasing).....	844
§ 4	Garantie pour les défauts.....	844
	<i>Chapitre VI</i>	
	<i>Allocation des risques (et des profits)</i>	845
	<i>Chapitre VII</i>	
	<i>Fin du contrat</i>	845
Titre III	Licence	847
	<i>Chapitre I</i>	
	<i>Présentation générale</i>	847
§ 1	Notion.....	847
§ 2	Fonctions.....	848
§ 3	Types de licences	848
	I. Selon l'objet du contrat.....	848
	II. Selon les modalités de l'usage convenu.....	849
	III. Selon la qualité du donneur de licence.....	849
	IV. Selon la source.....	850
	V. Licences croisées	850
§ 4	Nature juridique du contrat.....	851
§ 5	Délimitations.....	852
	I. Vente	852
	II. Bail à loyer	852

	III. Bail à ferme	852
	IV. Contrat d'édition.....	853
	<i>Chapitre II</i>	
	<i>Conclusion du contrat</i>	853
	<i>Chapitre III</i>	
	<i>Obligations des parties</i>	855
§ 1	Donneur (de licence)	855
	I. Obligation de céder l'usage et la jouissance du droit ou du bien immatériel	855
	II. Obligation de maintenir l'usage et la jouissance du droit ou du bien immatériel	856
§ 2	Preneuse (de licence).....	857
	I. Obligation de payer la redevance.....	857
	II. Obligation de maintenir le droit ou le bien immatériel	858
	<i>Chapitre IV</i>	
	<i>Inexécution des obligations</i>	859
§ 1	Principe	859
§ 2	Demeure du donneur (de licence).....	859
§ 3	Demeure de la preneuse (de licence).....	859
§ 4	Garantie pour les défauts.....	860
	<i>Chapitre V</i>	
	<i>Fin du contrat</i>	861
	I. Résiliation ordinaire.....	861
	II. Résiliation extraordinaire.....	862
	III. Conséquences de la fin du contrat	862
Titre IV	Représentation exclusive	863
	<i>Chapitre I</i>	
	<i>Présentation générale</i>	863
§ 1	Notion.....	863
§ 2	Fonctions.....	864
§ 3	Nature juridique du contrat.....	865
§ 4	Délimitations.....	866
	I. Promesse de contracter	866
	II. Vente (à livraisons successives).....	866
	III. Agence.....	867
	IV. Travail	867
	V. Franchise	868
	<i>Chapitre II</i>	
	<i>Conclusion du contrat</i>	868

	<i>Chapitre III</i>	
	<i>Obligations des parties</i>	869
§ 1	Concédant.....	869
	I. Obligation de fournir les biens commandés.....	869
	II. Obligation de respecter l'exclusivité de la concessionnaire.....	870
	III. Obligations accessoires.....	870
§ 2	Concessionnaire.....	871
	I. Obligation d'acheter les biens.....	871
	II. Obligation de promouvoir la vente des biens.....	871
	II. Obligations accessoires.....	872
	<i>Chapitre IV</i>	
	<i>Inexécution des obligations</i>	873
	<i>Chapitre V</i>	
	<i>Fin du contrat</i>	874
	I. Résiliation ordinaire.....	874
	II. Résiliation extraordinaire.....	874
	III. Rétribution pour la clientèle.....	875
Titre V	Transaction extrajudiciaire	877
	<i>Chapitre I</i>	
	<i>Présentation générale</i>	877
§ 1	Notion.....	877
§ 2	Fonctions.....	879
§ 3	Types de transactions.....	879
	I. Transaction extrajudiciaire.....	879
	II. Transaction judiciaire.....	880
§ 4	Nature juridique du contrat.....	881
	I. Contrat innommé <i>sui generis</i>	881
	II. Contrat synallagmatique.....	882
	III. Contrat générateur d'obligations ou contrat de disposition.....	882
	IV. Novation.....	883
§ 5	Délimitations.....	883
	I. Remise de dette.....	883
	II. Quittance pour solde de comptes.....	884
	<i>Chapitre II</i>	
	<i>Conclusion du contrat</i>	884
§ 1	Principe.....	884
§ 2	Parties au contrat.....	885
	I. Principe.....	885
	II. Représentation.....	885
§ 3	Forme du contrat.....	886

§ 4	Négociations transactionnelles	887
	I. Principe.....	887
	II. Effets sur la prescription.....	887
§ 5	Effets sur les débiteurs solidaires	889
§ 6	Invalidation pour vice.....	890
	I. Principe.....	890
	II. Lésion	890
	III. Erreur de base	891
	<i>Chapitre III</i>	
	<i>Fin du contrat</i>	892
	Index	893