



Contrats: principes essentiels

Par Mr. Franky De Mil
Avocat associé *Pure Advocaten*

Introduction

- Van der Gucht Advocaten – *Pure* Advocaten
- Voskenslaan 34 – 9000 Gent



But: principes essentiels

- Contrats (principes – conditions de validité – interprétation – effets – moyens d'exécution – fin – preuve)
- Transaction
- Responsabilité locative
- Responsabilité professionnelle

Qu'est ce que c'est un contrat?

- Règles générales : code civil



- Contrats nommés vs. contrats innomés

Qu'est ce que c'est un contrat?

- Une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent, envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose.
ex.: contrat de vente, contrat de prêt,
contrat de louage
- La majorité des contrats sont bilatéraux: les contractants s'obligent réciproquement, les uns envers les autres.

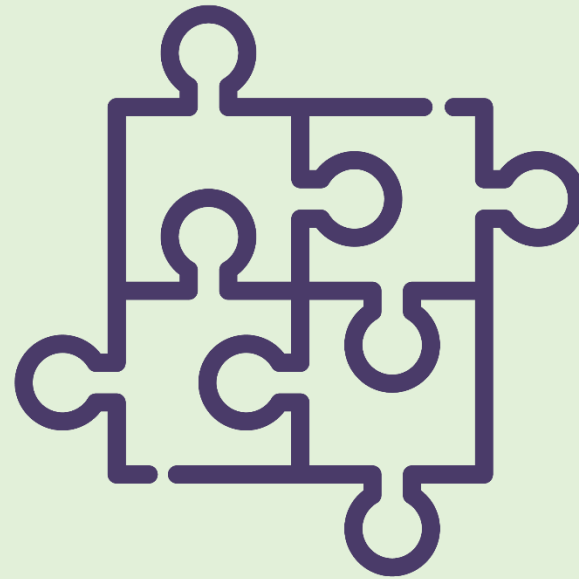
Principes



- liberté contractuelle (limites)
- autonomie de la volonté (limites)
- consensualisme (exceptions)
- force obligatoire des conventions

Contrat valable?

- Consentement des parties
- Capacité des parties
- Un objet
- Cause licite



Effets du contrat?

- Article 1134 C.C.: les conventions légalement formées, tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.
- Oblige les parties à le respecter. Ne peut être révoqué que de consentement mutuel des parties.
- Le contrat doit être exécuté de bonne foi.
- La partie contractuelle qui n'exécute pas ses obligations commet une faute contractuelle. L'inexécution doit être imputable au débiteur.
- En cas de force majeure, ou si l'inexécution du contrat est causé par l'autre partie ou par un tiers: pas de faute contractuelle.

Moyens d'action

- Exécution en nature > par équivalent
- Résiliation judiciaire
- Exception d'inexécution
- Droit de rétention

Interprétation - art. 1156 C.C.

- Art. 1156 C.C.: on doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt de s'arrêter au sens littéral des termes.
- Soyez claire et précis!

Interprétation

- Exemple:

“Ce contrat est applicable aux travailleurs, et employés avec un contrat à durée indéterminée.”

Interprétation

- **Pas**: “Ce contrat est applicable aux travailleurs, et employés avec un contrat à durée indéterminée.”

plusieurs interprétations possible = source de discussions

- **Mieux**: “Ce contrat est applicable aux:
 - travailleurs;
 - employés avec un contrat à durée indéterminée.”
- **Mieux**: “Ce contrat est applicable aux: 1) travailleurs; 2) employés avec un contrat à durée indéterminée.”

La fin du contrat

- Extinction
- Suspension
- Résiliation de commun accord
- Résiliation unilatérale
- Résolution judiciaire
- Rétraction
- Nullité
- Caducité



La preuve

- Art. 1341: Pour toutes choses excédant une somme ou valeur de € 375 → besoin d'un écrit
- Pas applicable en matières commerciales.

La preuve

- Exceptions:

- Commencement de preuve par écrit: écrit qui émane de celui contre lequel la demande est formée et qui rend vraisemblable le fait invoqué.

- Impossibilité de se procurer une preuve écrite + impossibilité morale.

Dans ces cas la preuve par témoins ou présomptions est possible.

- L'aveu.

La transaction

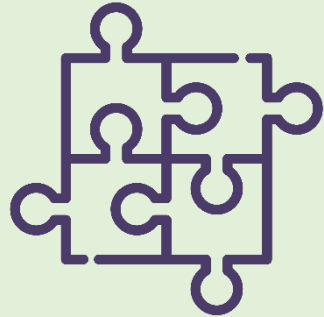
- Art. 2044 C.C.: La transaction est un contrat par lequel les parties terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître.
- Cour de cassation: la transaction est un contrat par lequel les parties, par des concessions réciproques, terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître.

La transaction

- Éléments essentiels de la transaction:
 - un litige: actuel ou future (fondé ou pas)
 - l'intention des parties d'y mettre fin
 - des concessions réciproques des parties: ne doivent pas être équivalent

La transaction

- La loi dispose: par écrit.
- Si la transaction est écrite, elle doit être rédigée en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct.
- Conditions de validité:



consentement – capacité – objet – cause licite

Contrat de bail – obligations du bailleur

Obligations générales du bailleur:

1. délivrer la chose louée
2. maintenir le bien loué
3. obligation de garantie

! Règles spécifiques concernant le bail de résidence principal et le bail commercial.

Contrat de bail – obligations du bailleur

1. Délivrer la chose louée.

En bon état de réparation.



Possibilité d'exclure cette obligation dans le contrat (mais bail de résidence principal: critères généraux de sécurité, de salubrité et d'habitabilité)

Contrat de bail – obligations du bailleur

2. Maintenir le bien loué

Faire les réparations nécessaires, mais pas obligé:

- de faire les réparations locatives (sauf vétusté ou force majeure)
- de faire les réparations causé par le preneur
- de reconstruire le bien
- de faire des travaux d'amélioration

Possibilité de stipuler différemment dans le contrat.

Contrat de bail – obligations du bailleur

3. Obligation de garantie

- ne pas troubler la jouissance du preneur;
- garantir le preneur pour les troubles de tiers (troubles de droits);
- garantir pour tous les vices ou défauts de la chose loué

Contrat de bail – obligations du preneur

- garnir le bien de meubles suffisants
- payer le loyer
- user la chose en bon père de famille
- restitution du bien
- responsable en cas de dégradations ou incendie

Obligations du preneur en cas d'incendie et dégradations



Le preneur est responsable, sauf s'il démontre que l'incendie s'est déclaré sans sa faute:

- cause étrangère
- un vice de la chose
- par un tiers dont il n'a pas à répondre

Obligations du preneur en cas d'incendie et dégradations



Est-ce que le preneur peut faire un barbecue sur la terrasse de son appartement?



Responsabilité professionnelle

- = responsabilité contractuelle (>< responsabilité extracontractuelle)
- La responsabilité contractuelle est le résultat de la mauvaise exécution ou de l'inexécution du contrat
 - Obligation de résultat: faute contractuelle si le résultat n'est pas atteint
 - Obligation de moyen: faute si le contractant n'a pas fait tout ce qu'une personne normalement compétente, prudente et diligente est en mesure de faire dans les mêmes circonstances

Responsabilité professionnelle

- L'inexécution doit être imputable.
- Un même fait ne peut donner lieu à la responsabilité tant contractuelle que extracontractuelle → le concours des responsabilités est impossible
- La responsabilité extracontractuelle ne peut être engagée que si la faute et le dommage subi ne sont pas lié à l'exécution du contrat.

Responsabilité extracontractuelle

- Possibilité de limiter ou d'exclure sa responsabilité.

Mais:

- ne peut avoir comme effet que ses obligations sont vidés de leurs substance
- ne peut avoir comme effet que la responsabilité pour faute intentionnelle ou dol sont exclu
- règles impératives qu'on ne peut pas exclure (ex.: garantie décennale)
- lois spécifiques (ex.: responsabilité du fait des produits défectueux)

- Indemnisation: comparer la situation dans laquelle on se serait trouvé en cas d'exécution correcte du contrat, avec la situation dans laquelle on se trouve.

Merci pour votre attention!

Questions?

**Téléchargement de la présentation:
www.vanderguchtadvocaten.be/blog**