



Association
Henri Capitant

**AVANT-PROJET DE RÉFORME DU DROIT DES
CONTRATS SPÉCIAUX**

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le droit dit des « contrats spéciaux » est celui des contrats qui font l'objet de règles spéciales par rapport à celles qui composent le droit commun des contrats, soit qu'elles les précisent, soit qu'elles y dérogent, soit même qu'elles se contentent de les reprendre.

Le caractère impérieux d'une réforme du droit des contrats des contrats spéciaux a paru s'imposer à l'Association Henri Capitant, pour plusieurs raisons.

En premier lieu, le Code est demeuré pour une très large part inchangé, alors que des évolutions d'origine jurisprudentielle se sont produites. Le Code civil n'est donc plus l'écrin du droit des contrats spéciaux, ce qui, dans un système de droit codifié, comme le droit français, est pour le moins incongru. Partant, il a perdu de son accessibilité et de son intelligibilité.

En deuxième lieu, la hiérarchie des contrats spéciaux telle qu'elle émane du Code de 1804 a depuis été bouleversée. Ainsi, de nombreux contrats perçus jadis comme de « petits » contrats, en ce qu'ils étaient le plus souvent gratuits, sont devenus de « grands » contrats en se professionnalisant (le dépôt et le mandat, par exemple). L'importance économique acquise par ces derniers doit donc être reflétée dans un code rénové.

En troisième lieu, des contrats très spéciaux ont proliféré (la vente immobilière, les baux spéciaux, les crédits consentis à des non professionnels, etc.), de sorte que le droit des contrats spéciaux constitue aujourd'hui un corps de règles intermédiaires entre les règles communes à tous les contrats et les règles propres aux contrats les plus spéciaux.

En dernier lieu, le droit commun des contrats sur lequel s'appuyaient les règles applicables aux contrats spéciaux a fait l'objet d'une réforme profonde par l'Ordonnance du 10 février 2016, laquelle répondait déjà un objectif d'accessibilité et d'attractivité du droit français. Il est donc nécessaire d'adapter les règles applicables à ces derniers. L'attractivité des transferts de richesses et des prestations de service relevant du droit français passe par l'élaboration de règles modernes et attractives spécifiques aux contrats spéciaux, de nature à promouvoir des solutions ouvertes sur les pratiques contractuelles.

Actualisation de l'architecture contractuelle, accessibilité des qualifications des types de contrats, attractivité des régimes, sont autant de raisons militent pour une réforme faisant œuvre de codification, d'adaptation, de rénovation et de conciliation.

Il est en effet regrettable que le siège du droit vivant des contrats spéciaux ne réside plus dans le code civil alors même que ces derniers sont essentiels au développement et à la sécurisation des échanges économiques et donc à la croissance elle-même.

Dans cette perspective, il est d'abord apparu opportun au groupe de travail d'adosser aux règles spéciales à certains contrats des règles spéciales à certaines obligations, autrement dit de créer à côté d'un droit des contrats spéciaux, un droit des obligations spéciales et, ce, pour deux raisons. D'une part, en vertu du principe de liberté contractuelle, de nombreux contrats ne sont compatibles avec aucune catégorie de contrats existante, en sorte que la qualification de certains contrats est malaisée, voire parfois impossible, et les règles

applicables, incertaines. L'existence d'un corps de règles consacré aux obligations spéciales permettra de résoudre cette difficulté. D'autre part, certains contrats spéciaux donnent naissance à des obligations identiques ou similaires ; il apparaît, par conséquent, artificiel de les soumettre à des corps de règles distincts. Un droit des obligations spéciales permet, dans la résolution des difficultés, de se passer de l'opération préalable de qualification des contrats « hybrides » et évite de reproduire à l'identique dans le régime de chaque contrat des règles transversales à un certain nombre d'entre eux.

En droit positif, le nombre de contrats spéciaux est très important et le groupe de travail ne s'est intéressé qu'aux principaux d'entre eux et qu'à ceux qui font l'objet d'une réglementation dans le Code civil. Aujourd'hui le code civil envisage les contrats suivants : le contrat de mariage et les régimes matrimoniaux (Titre V), la vente (Titre VI), l'échange (Titre VII), le louage des choses et le d'ouvrage et d'industrie (Titre VIII), le contrat de promotion immobilière (Titre VIII bis), le contrat de société (Titre IX), les conventions relatives à l'exercice des droits indivis (Titre IX bis), le prêt (Titre X), le dépôt et le séquestre (Titre XI), les contrats aléatoires (Titre XII), le mandat (Titre XIII), la fiducie (Titre XIV), les transactions (Titre XV), la convention d'arbitrage (Titre XVI) et la convention de procédure participative (Titre XVII). Le groupe de travail a doublement déterminé sa mission. En premier lieu, il n'a pas envisagé les contrats qui ne relèvent pas du droit civil appréhendé *stricto sensu*, ce qui l'a conduit à exclure le contrat de promotion immobilière (Titre VIII bis), le contrat de société, les transactions, la convention d'arbitrage et la convention de procédure participative. En second lieu, il n'a pas envisagé les contrats qui obéissent à une logique particulière et à un régime spécifique, en raison de leur rattachement à une matière autonome, ce qui l'a conduit à exclure le contrat de mariage et les régimes matrimoniaux, les conventions relatives à l'exercice des droits indivis et la fiducie.

En définitive, le groupe a proposé des textes relatifs à la vente, à l'échange, à la location, au contrat de prestation de service, aux contrats de représentation, au dépôt et au séquestre, et aux contrats aléatoires, lesquels constituent les principaux contrats spéciaux au sens classique du terme. En outre, le groupe suggère de consacrer un corps de règles susceptibles de s'appliquer à une pluralité de contrats nommés et innommés. L'ensemble de ces textes a vocation à s'insérer dans le Livre III du Code civil.

Ces textes sont supplétifs, sauf mention contraire.

Titre IV ter – Des droits et obligations spéciaux

De nombreux contrats spéciaux connaissent des règles similaires, sinon identiques. Le vendeur comme le bailleur doivent délivrer le bien vendu ou loué ; l'emprunteur comme le dépositaire doivent restituer le bien qui leur a été prêté ou confié. La multiplication de dispositions légales au contenu analogue dans nombre de contrats spéciaux conduit à un double écueil de méthode. D'une part, le volume des textes est excessivement abondant et, ce, sans réelle justification, ce qui est susceptible de soulever des interprétations exégétiques qui ne s'imposent pas. D'autre part, l'existence de nombreuses règles au contenu semblable laisse à l'écart les contrats innommés, alors que nombre d'entre eux empruntent ici ou là des éléments de contrats nommés, ce qui est source d'insécurité juridique pour les praticiens.

Dans un souci de rationalisation, le groupe de travail a donc souhaité doter le Code civil d'un corps de règles susceptibles de s'appliquer également à une pluralité de contrats nommés et innommés.

Afin de dissiper toute confusion, le droit personnel de jouissance, distinct des droits réels de jouissance, est défini comme celui qui confère au créancier le droit d'exiger de son débiteur qu'il lui procure certaines utilités d'un bien (art. 2). On le retrouve dans le contrat de location et le prêt non translatif, mais aussi dans une multitude de contrats innommés.

Dans le même ordre d'idées, le groupe de travail a entendu définir l'obligation de délivrance, qui existe dans la vente, la location et le prêt notamment, et qui emporte l'obligation de conserver le bien jusqu'à ce qu'il soit retiré ou livré (art. 5). Corrélativement, la délivrance exige que le créancier procède à l'enlèvement du bien chez le débiteur, sauf s'il est convenu qu'il sera livré, et de le réceptionner (art. 6). Dans un souci de clarification, l'avant-projet définit également la notion de réception (art. 7).

Le groupe de travail a aussi considéré qu'il était opportun de préciser que l'obligation de restitution, qui dans le dépôt, le bail et le prêt notamment, emporte l'obligation de conserver le bien et, pour celui qui peut en user, de l'entretenir, dans des conditions qui diffèrent suivant la nature du contrat, et ce jusqu'à ce qu'il soit retiré ou livré (art. 9). Dans un souci de clarté, l'avant-projet définit les obligations de conserver (art. 10) et celle d'entretenir le bien (art. 11).

Titre VI – De la vente

Le Titre IV envisage les règles communes à toutes les ventes (Chapitre I), de même qu'à celles qui sont propres à certaines d'entre elles (Chapitre II).

Chapitre I : Les règles communes à toutes les ventes

Les règles communes à toutes les ventes sont classiquement ordonnées en deux sections relatives à sa formation (Section 1) et à ses effets (Section 2).

Les règles relatives à la formation de la vente ont été modernisées et actualisées au vu de la jurisprudence, notamment en ce qui concerne les promesses synallagmatiques de vente (art. 15).

On peut également noter un certain nombre d'innovations. Ainsi la vente de la chose d'autrui n'est plus sanctionnée par la nullité mais par la résolution (art. 19) : celui qui a vendu la chose d'autrui avec un transfert de propriété retardé pourra dans l'intervalle acquérir la chose auprès d'autrui, sans que la vente ne soit annulable. Par ailleurs, afin de tenir compte des difficultés dans lesquelles se trouvent les notaires lorsqu'un bien est l'objet d'un contrat de promesse de vente et que des désordres sont révélés entre la conclusion de la promesse de vente et la signature de l'acte de vente, il est précisé que les règles de la vente s'appliquent en tant que de raison à ceux-ci (article 20). Si un tel texte n'était peut-être pas nécessaire en ce qui concerne la promesse synallagmatique dans la mesure où elle vaut vente, il l'était

s'agissant de la promesse unilatérale, en ce qu'elle ne vaut jamais vente. Ainsi, si un vice caché apparaît après la conclusion d'une promesse, les règles relatives à la garantie des vices trouveront à s'appliquer et celui qui envisageait d'acquérir pourra mettre fin à la promesse ou agir en réduction du prix.

Les règles relatives aux effets de la vente comprennent trois paragraphes relatifs au transfert de propriété, aux obligations du vendeur et de l'acheteur.

En premier lieu, bien que le groupe de travail ait estimé que le principe du transfert *solo consensu* pouvait être discuté en termes de réalité pratique et d'opportunité, il n'a pas souhaité revenir sur celui-ci pour deux raisons principales. Non seulement, l'Ordonnance du 10 février 2016 a réaffirmé ce principe avec la plus grande netteté ; son article 1196, alinéa 1, dispose, en effet, que « *Dans les contrats ayant pour objet l'aliénation de la propriété ou la cession d'un autre droit, le transfert s'opère lors de la conclusion du contrat* » ; un souci de cohérence élémentaire conduisait donc à aligner le contrat de vente sur cette règle du droit commun des contrats. Mais encore, revenir sur ce principe supposait que d'autres corps de règles, telles celles relatives à la publicité foncière, soient revus, ce qui excédait la mission du groupe de travail. Dans la section relative au transfert de propriété, une nouvelle disposition synthétise l'acquis jurisprudentiel s'agissant des transferts d'actions en garantie ou en responsabilité, en cas de vente du bien : si « *les actions du vendeur sont transmises à l'acquéreur accessoirement au transfert de propriété du bien* », « *le vendeur conserve son action en réparation de son préjudice personnel de jouissance* », s'il est avéré qu'il a subi un tel préjudice du temps où il était propriétaire (art. 25).

En deuxième lieu, s'agissant des obligations du vendeur, les règles relatives à la délivrance conforme, à la garantie des vices, et à la garantie d'éviction ont été repensées en vue de tenir compte des nouvelles règles de la réforme du droit commun des contrats, relatives à l'inexécution du contrat (art. 1217 s. C. civ.). On notera, au sujet de la garantie des défauts, qu'elle « *prend fin deux ans ou cinq ans après que le bien a été réceptionné par l'acheteur, selon que le vendeur ignorait ou connaissait le vice* » et qu'il « *incombe à l'acheteur qui découvre le vice d'en dénoncer au vendeur l'existence et la nature dans un délai raisonnable* » (art. 33). Ces règles, conçues dans une perspective de sécurité juridique, assurent au vendeur qu'à l'échéance d'une période définie, sa garantie ne sera plus due.

En troisième lieu, il est rappelé que les obligations et devoirs de l'acheteur sont triples : il doit payer le prix et les frais d'actes, retirer le bien et le réceptionner.

Chapitre II : Les règles propres à certaines ventes

Deux ventes spéciales sont envisagées : la vente d'immeubles (Section 1) et celle des créances litigieuses (Section 2).

D'une part, les dispositions relatives à la vente d'immeuble sont pour l'essentiel reprises de celles que l'on trouve dans le code civil, encore que celles relatives à la lésion ont été modernisées en vue de tenir compte de la jurisprudence. Tout au plus observera-t-on que l'obligation d'enregistrement applicable aux promesses unilatérales a été étendue aux promesses synallagmatiques car rien ne commande, dès lors que les promesses synallagmatiques sont conclues sous-seing privé, qu'elles ne s'y trouvent pas soumises. Il

serait néanmoins possible au législateur de supprimer purement et simplement l'obligation d'enregistrement pour toute promesse.

D'autre part, il est apparu qu'il convenait de conserver l'institution du retrait litigieux qui s'inscrit dans une tradition ancienne de protection du débiteur cédé contre l'intention spéculative du cessionnaire de créance litigieuse. Conformément à la jurisprudence, le retrait litigieux suppose que le débiteur cédé retenant ait la qualité de défendeur à la contestation portant sur le droit cédé afin de s'assurer qu'il n'aura pas été à l'initiative du litige. Toutefois, il est apparu au groupe de travail que l'attractivité du droit français commandait d'exclure l'exercice du retrait litigieux lorsque, sans fraude, la créance litigieuse est incluse dans la cession d'un ensemble de créances et ce quand bien même le prix en serait déterminable.

Titre VII – De l'échange

Le principe est que l'échange est soumis aux mêmes règles que la vente, à la fois pour sa formation et pour ses effets, à l'exception de la nullité pour lésion.

Par ailleurs, afin de lever toute ambiguïté, la commission a souhaité préciser que la stipulation d'une soule n'exclut pas la qualification d'échange.

Titre VIII – Du contrat de location

Les articles que le Code civil consacre aux baux ont considérablement vieilli : en distinguant, les « baux des maisons et des biens ruraux », les « baux à loyer » et les « baux à ferme », la structure du Code civil ne correspond plus à aucune réalité concrète ; en visant le curement des puits ou des fosses d'aisance, certaines dispositions révèlent le caractère suranné et désuet des textes. Surtout, concurrencés par des législations spéciales relatives aux baux d'habitation, commerciaux ou ruraux, les articles du Code civil n'ont plus désormais qu'une vocation tout à fait résiduelle et subsidiaire.

Toutefois, la rédaction de dispositions générales est nécessaire car de multiples contrats de location, en matière mobilière notamment, ne relèvent pas de ces législations particulières. À cet effet, le Titre VIII consacré au « contrat de location » contient 15 articles et comporte, non seulement, des « règles communes à toutes les locations » (Chapitre I), mais encore des « règles propres aux locations de certains biens » (Chapitre II).

Chapitre I : Les règles communes à toutes les locations

Les règles communes à toutes les locations énoncent la définition du contrat de location et déterminent les obligations des parties. Ces dispositions se combinent avec les « droits et obligations spéciaux » qui définissent et encadrent, de manière commune à tous les contrats, les notions de droit personnel de jouissance, de délivrance, de réception, de garantie, d'entretien, de restitution...

Des dispositions sont, en outre, spécialement consacrées à la cession et à la sous-location : elles écartent le jeu de l'article 1216-1 du Code civil en libérant définitivement le locataire cédant de l'exécution du contrat.

Chapitre II : Les règles propres aux locations de certains biens

Les règles propres aux locations de certains biens concernent les baux d'immeubles et précisent certaines règles générales qui ne figurent pas dans les législations spéciales.

Le premier article regroupe les actuels articles 1751 et 1751-1 du Code civil et vise la cotitularité du bail d'habitation. Le second est relatif à l'incendie de l'immeuble loué : reprenant les actuels articles 1733 et 1734, il maintient une solution apparemment rigoureuse pour le locataire, mais qui est justifiée par l'assurance locative obligatoire.

Titre X – Du contrat de prestation de service

Le Titre VIII bis est divisé en deux Chapitres : le premier est consacré aux règles communes à tous les contrats de prestation de service (Chapitre I) ; le second a pour objet celles qui sont propres à certains d'entre eux (Chapitre II).

Chapitre I : Les règles communes à tous les contrats de prestation de service

Le contrat de prestation de services est défini comme « *celui par lequel le prestataire doit accomplir un travail de manière indépendante au profit du client* » (art. 69), étant entendu qu'il peut être conclu à titre onéreux ou à titre gratuit. Le contrat est valablement formé dès lors que les parties sont convenues du travail à accomplir, le prix étant déterminé conformément aux dispositions de l'article 1165, même si des précisions sont apportées lorsque celui-ci a été déterminé lors de la conclusion du contrat, hypothèse non envisagée par l'article 1165. Les situations, fréquentes en pratique, de sous-traitance et de cotraitance sont également envisagées.

Chapitre II : Les règles propres à certains contrats de prestation de service

Trois prestations de service spéciales sont envisagées : le transport, le courtage et la réalisation d'un bien.

Quant au contrat de transport, il est renvoyé pour l'essentiel aux règles spéciales, mais quand il porte sur des marchandises, dont la définition peut susciter des difficultés, il fait l'objet d'une définition spécifique.

Pour le contrat de courtage, il est renvoyé aux règles du mandat, applicables en tant que de raison. Bien que le groupe de travail ait estimé très critiquable la règle de l'article

1161, il a estimé qu'elle devait s'appliquer au courtage, situation dans laquelle des conflits d'intérêts sont susceptibles d'apparaître.

S'agissant de la réalisation d'un bien, l'article 82 reprend à l'identique, en les incluant dans un texte unique, les actuels articles 1788 et 1789. Les articles 83 et 85 précisent un certain nombre de règles relatives à la fabrication d'un meuble qui n'apparaissent pas directement dans la réglementation actuelle.

En ce qui concerne la construction d'un immeuble, l'article 86 reprend l'article 1793 en y intégrant l'interprétation jurisprudentielle qui en a été donnée dans l'alinéa 2. Il comprend néanmoins une nouveauté en ce que le texte s'applique désormais non seulement à la réalisation d'un ouvrage mais aussi d'une partie de l'ouvrage. Pour éviter toute ambiguïté avec le droit général, le texte précise, désormais, que ne s'appliquent pas au marché à forfait les articles 1195 et 1221. L'article 87 reprend à l'identique l'actuel article 1794. De même l'article 88 reprend l'article 1799-1 en le déplaçant pour tenir compte de la chronologie de l'opération et en intégrant le seuil financier prévu par le décret lequel devient inutile (ce seuil qui n'a pas été modifié depuis l'origine est arrondi à 20.000 euros). L'article 89 ramène dans le code civil un texte (art. L. 111-3-2) figurant aujourd'hui dans le Code de la Construction et prévoit les modalités de la cotraitance en indiquant clairement qu'il n'y a pas de solidarité entre les cotraitants, sauf si le contrat le décide, pour éviter toute ambiguïté avec l'article 75.

L'article 90 reprend le premier alinéa de l'article 1792-6 en intégrant les avancées jurisprudentielles intervenues depuis 1978 et notamment les possibilités d'une réception tacite et les conditions de la réception judiciaire. L'article 91 fond en un seul article les articles 1792 et 1792-2 ce qui est logique dans la mesure où la cause étrangère s'applique à ces deux modalités de la responsabilité décennale. L'article 92 reprend l'article 1792-3 en rajoutant une précision issue de la jurisprudence. L'article 93 reprend à l'identique l'article 1792-7 et l'article 94, l'article 1792-1 en y ajoutant toutefois certains oublis comme celui concernant le vendeur d'immeuble à construire, le constructeur de maisons individuelles ou le promoteur. L'article 95 reprend l'article 1792-6 alinéa 2 et suivant et les articles 96 et 97, les articles 1792-4-2 et 1792-4-3, le délai de l'article 1792-4-1 ayant été directement intégré dans l'article 91. Enfin l'article 98 rend impérative la responsabilité décennale, biennale et de parfait achèvement des articles 91, 92 et 95. L'article 1792-4 très contesté dans son principe et son interprétation n'a pas été repris.

Titre XI – Du prêt

Pour l'essentiel, le groupe de travail a rationalisé et modernisé les textes existants. La dualité des prêts adoptée par le Code civil est maintenue. Dans un souci de pédagogie, la terminologie est cependant modifiée pour l'un d'eux. Le « prêt à usage » est maintenu, car il évoque clairement que ce prêt porte sur la jouissance d'un bien (Chapitre I). Au contraire, en ce qu'il emporte nécessairement transfert de propriété, le « prêt de consommation » est remplacé par le « prêt translatif » dont la dénomination paraît plus évocatrice (Chapitre II).

Chapitre I : Le prêt à usage

Les principales innovations consistent à avoir fait du prêt à usage un contrat consensuel, afin de donner pleine efficacité à la promesse de prêt, et à permettre à

l'emprunteur, dans certains cas, d'utiliser pleinement la valeur d'usage du bien prêté en faisant siens les fruits. Ainsi, si l'emprunteur doit jouir personnellement du bien, il peut, sur autorisation expresse du prêteur, en faire jouir un tiers, à titre gratuit ou à titre onéreux (art. 105).

Pour le reste, les règles actuelles sont en substance reprises et le caractère essentiellement gratuit du prêt est réaffirmé.

Chapitre II : Le prêt translatif

Le groupe de travail a souhaité marqué la double singularité de ce prêt par rapport au prêt à usage : d'une part, il emporte transfert de propriété au profit de l'emprunteur, car il porte sur des choses de genre ; d'autre part, la gratuité n'est pas de son essence. En revanche, à l'instar du prêt à usage, l'avant-projet retient la qualification de contrat consensuel, quelle que soit la qualité du prêteur, afin là encore de donner pleine efficacité à la promesse de prêt (art. 115).

Lorsque le prêt translatif porte sur une somme d'argent et qu'il est consenti à titre gratuit, le groupe de travail a souhaité reprendre le principe du nominalisme monétaire : l'emprunteur n'est donc tenu de rendre que la somme nominale prêtée, sauf si une clause d'indexation est stipulée (art. 123). Lorsqu'il est consenti à titre onéreux, le prêt peut être évidemment consenti à un taux différent du taux légal, mais ce taux doit alors, conformément à la jurisprudence, être fixé par écrit. Si le prêteur peut faire évoluer le taux, il doit cependant en motiver le montant en cas de contestation. L'abus dans la fixation du taux peut donner lieu à l'octroi par le juge de dommages et intérêts et le cas échéant la résolution du contrat.

Titre XII – Du dépôt

Si le Code civil consacre aujourd'hui au dépôt et au séquestre quarante-sept articles, de nombreuses règles ne sont que celles du droit commun des contrats, et d'autres interfèrent avec le droit des biens. Aussi, prenant acte de la réforme opérée par l'Ordonnance du 16 février 2016, le groupe de travail a-t-il souhaité procéder à un toilettage des dispositions relatives au dépôt. En outre, le séquestre n'étant qu'un dépôt spécial, le groupe de travail a estimé que le Titre XII devait être intitulé « Le dépôt ».

Le Titre XII est divisé en deux Chapitres, l'un consacré aux règles communes à tous les dépôts (Chapitre I), le second à celles qui sont propres à certains dépôts (Chapitre II).

Chapitre I : Les règles communes à tous les dépôts

La définition du dépôt reprend en substance celle de l'article 1915, à ceci près qu'elle précise que le dépôt peut porter sur tout bien, corporel ou incorporel, comme la jurisprudence l'a admis à propos du dépôt de valeurs mobilières. Si la gratuité du dépôt est affirmée, à rebours de l'actuel article 1917, le groupe de travail a souhaité supprimer la référence à son

caractère « essentiellement gratuit », dans la mesure où nombre de dépôts sont aujourd'hui conclus à titre onéreux.

Pour l'essentiel, il faut souligner une nouveauté à propos du « dépôt irrégulier ». Le groupe de travail a jugé préférable de renverser la règle actuelle, selon laquelle le dépositaire acquiert la propriété. Il est donc prévu le dépositaire s'oblige à tenir séparées des siennes les choses de genre reçues, tout en permettant aux parties d'y déroger (art. 129).

Chapitre II : Les règles propres à certains dépôts

Deux dépôts spéciaux ont été envisagés : le dépôt hôtelier et le séquestre.

D'abord, le groupe de travail a estimé que les règles relatives au dépôt hôtelier devraient être intégrées dans le Code du tourisme. Il n'a donc pas envisagé de les réformer.

Ensuite, les dispositions actuelles qui portent sur le séquestre ont été pour l'essentiel modernisées et simplifiées. À cet égard, il est indiqué que le séquestre, lorsqu'il n'est pas conventionnel, peut être prononcé par un juge ou un arbitre.

Titre XIII – Des contrats de représentation

Le groupe de travail a souhaité que soient regroupés dans un Titre unique, dénommé « Des contrats de représentation », aussi bien le mandat (Chapitre I), qui figure aujourd'hui au Titre XIII, que d'autres contrats, tels le prête-nom (Chapitre II) et la commission (Chapitre III). Ces trois contrats ont ceci de commun qu'un des contractants est un intermédiaire entre son donneur d'ordres, qu'il représente, et un tiers. Le courtage, prestation de services, est intégré dans le Chapitre II du Titre X, mais obéit en tant que de raison aux règles du mandat.

Il est rappelé que les règles du mandat sont régies en principe par les dispositions du droit commun des contrats, issues de l'Ordonnance du 16 février 2016 (art. 142). Le droit commun s'est, en effet, doté d'un solide corps de règles relatives à la représentation, il eût été, par conséquent, incohérent de ne pas s'y référer.

Le groupe de travail a donc souhaité articuler les règles spéciales des différents contrats de représentation avec celles du droit commun de la représentation.

Chapitre I : Le mandat

Le groupe de travail a, le plus souvent, procédé à une modernisation des règles existantes.

Un certain nombre de nouveautés méritent toutefois d'être notées. Le groupe de travail a ainsi entendu distinguer clairement différents types de mandats. Tout mandat confère, classiquement, au mandataire le pouvoir de conclure des actes juridiques au nom et pour le

compte du mandant. Deux types de mandats ont cependant été isolés : la « procuration » et le « mandat d'intérêt commun » (art. 143).

La procuration diffère du mandat classique en ce sens qu'elle n'est qu'une pure délégation de signature par laquelle le mandataire ne dispose d'aucune latitude, ni d'un quelconque pouvoir autonome. Le mandataire n'est au fond qu'un « porte-parole », un « porte-plume », qui se contente de conclure ce qui a été précisément voulu par le mandant. Ceci explique notamment que les dispositions de l'article 1161 du code civil ne soient pas applicables à la procuration (art. 144).

Le mandat d'intérêt commun se singularise par le fait que la rémunération du mandataire est liée à la création ou au développement de la clientèle du mandant. Ceci explique que le mandataire soit tenu de ne pas concurrencer les intérêts du mandant (art. 153).

Chapitre II : Le prête-nom

Dans un souci d'intelligibilité, le groupe de travail a entendu rappeler tant la définition communément admise du prête-nom que les règles qui le gouvernent.

Chapitre III : La commission

Dans un même souci d'intelligibilité, le groupe de travail a souhaité, d'une part, rappeler que la commission n'était pas circonscrite à la sphère commerciale et, d'autre part, souligner que la commission est clairement distincte du mandat en ce qu'à la différence du mandataire, le commissionnaire agit en son nom propre (art. 158).

Titre XIII bis – Des contrats aléatoires

À côté du jeu, du pari (Chapitre I) et de la rente viagère (Chapitre II), apparaît un nouveau contrat aléatoire, la tontine (Chapitre III). Ce contrat est certes bien connu de la pratique, mais il soulève des difficultés d'application que la loi peut résoudre.

L'Ordonnance du 10 février 2016 contient un certain nombre de dispositions qu'il n'y a pas lieu de reprendre : la définition rénovée du contrat aléatoire (art. 1108), la nullité pour défaut d'aléa (résultant directement de l'art. 1169 sans le détour ancien de l'absence de cause), de la caducité pour disparition de l'aléa (art. 1186).

Il a semblé simplement utile de préciser comment le droit commun s'applique aux contrats aléatoires sur trois points : l'exclusion du contrôle judiciaire sur l'équivalence des prestations (art 1168) s'applique ici à l'appréciation de la valeur respective des chances de gain et des risques de perte, l'erreur et le dol s'apprécient ici par rapport aux éléments d'appréciation de l'aléa et la nullité pour défaut d'aléa peut donner lieu à requalification en libéralité.

Chapitre I : Le jeu et le pari

Les dispositions relatives au jeu et au pari constituent une modernisation de celles de 1804, lesquelles sont enrichies par les apports jurisprudentiels, notamment par l'exclusion des paris organisés sous contrôle étatique et par l'extension du refus d'action aux prêts consentis en connaissance cause.

Chapitre II : La rente viagère

Les textes relatifs aux rentes viagères sont simplifiés dans un but de clarification, avec notamment la suppression de la nullité pour décès dans les 20 jours (la nullité générale pour contrepartie illusoire y pourvoyant de façon plus souple) et l'introduction d'une précision sur le transfert du contrat.

Chapitre III : La tontine

Le groupe de travail a jugé utile d'intégrer ce contrat aléatoire dans le code civil afin de lever les incertitudes auxquelles la pratique est confrontée à son propos.

L'article 171 définit la tontine comme « *le contrat par lequel, lors de l'acquisition d'un bien, il est prévu que le survivant des acquéreurs est réputé avoir été le seul acquéreur* ».

En outre, la commission a entendu doter la tontine d'un corps de règles simples auxquelles les parties peuvent le plus souvent déroger. L'accent est mis sur le fait que la tontine repose sur le mécanisme de la condition rétroactive : *in fine*, seul le survivant est réputé propriétaire depuis la conclusion du contrat. Ceci explique que, jusqu'au décès du dernier des prémourants, les tontiniers soient en indivision (art. 172). Ainsi, en cas d'acquisition par trois personnes, la tontine prend fin au décès de l'avant-dernier des tontiniers. Simplement, alors que la jurisprudence qualifie cette période d'indivision en jouissance, dont il est difficile de comprendre le sens et la portée, le groupe de travail a préféré affirmer que, durant cette période, les tontiniers sont certes en indivision, mais ils ne peuvent provoquer le partage ni aliéner leur quote-part. Le tout, sauf convention contraire, afin de permettre aux parties d'adapter le dispositif à leurs attentes. Enfin, le groupe de travail a souhaité préciser que si le pacte tontinier prend fin au décès du dernier des prémourants, il est possible qu'il prenne fin à un autre moment, dont la survenance est incertaine, telle la séparation des tontiniers (art. 173). La règle permet ainsi aux parties, par exemple des concubins ou des époux, de ne pas rester liés par le pacte tontinier après leur séparation et donc, de permettre à chacun recouvrer leur liberté en provoquant le partage de l'indivision ou en aliénant leur quote-part.

TEXTES

LIVRE III – DES DIFFERENTES MANIERES DONT ON ACQUIERT LA PROPRIETE

(...)

TITRE IV ter - DES DROITS ET OBLIGATIONS SPÉCIAUX

Article 1

La constitution ou le transfert d'un droit réel à titre onéreux oblige l'auteur à délivrer à son ayant cause un bien exempt de vices et à le garantir contre l'éviction.

La constitution ou le transfert d'un droit réel à titre gratuit obéit aux règles du Titre II du Livre III du présent code.

Article 2

Le droit personnel de jouissance confère au créancier le droit d'exiger de son débiteur certaines utilités d'un bien.

L'octroi d'un droit personnel de jouissance emporte l'obligation de délivrer un bien au bénéficiaire, suivant la nature du contrat.

Article 3

La prestation de service est un travail accompli de manière indépendante.

Le travail peut avoir pour objet la réalisation d'un bien, mobilier ou immobilier, suivant les besoins spécifiques du client.

Article 4

La représentation est le mécanisme par lequel une personne agit pour le compte d'une autre.

Article 5

Le débiteur de la délivrance doit mettre le bien et ses accessoires à disposition du créancier.

L'obligation de délivrance emporte celle de conserver le bien jusqu'à ce qu'il soit enlevé ou livré.

En cas d'inexécution ou d'exécution imparfaite de l'obligation de délivrance, le créancier peut émettre des réserves lors de réception ou refuser de réceptionner le bien, de l'enlever ou d'en prendre livraison, sans préjudice de la mise en œuvre les mesures prévues à l'article 1217.

Article 6

Le créancier de la délivrance doit enlever le bien chez le débiteur, sauf s'il est convenu qu'il sera livré.

S'il ne l'enlève ou n'en prend livraison, le débiteur de la délivrance peut le mettre en demeure d'y satisfaire dans les conditions prévues aux articles 1345 et suivants, sans préjudice de la mise en œuvre des mesures prévues à l'article 1217.

L'enlèvement et la livraison du bien en transfèrent la garde.

Article 7

La réception est l'acte par lequel le créancier de la délivrance agrée le bien ou une partie de celui-ci, avec ou sans réserves.

Article 8

La garantie d'éviction couvre les troubles du fait personnel de celui qui la doit.

Si le contrat est à titre onéreux, elle couvre également les troubles de droit du fait des tiers.

Article 9

L'obligation de restitution emporte celle de conserver et d'entretenir le bien, suivant la nature du contrat.

S'il n'a pas été dressé un état du bien, le débiteur est présumé avoir reçu le bien en bon état.

Article 10

L'obligation de conservation est celle d'assurer la sauvegarde d'un bien.

Le débiteur ne répond pas ce qui a été dégradé ou a péri la vétusté ou la force majeure.

Article 11

L'obligation d'entretien est celle, pour qui peut user d'un bien, de le maintenir dans un état d'usure normal.

Le débiteur ne répond pas ce qui a été dégradé ou a péri par l'usage normal, la vétusté ou la force majeure.

TITRE V – DU CONTRAT DE MARIAGE ET DES RÉGIMES MATRIMONIAUX

Textes et numérotation inchangés

TITRE VI – DE LA VENTE

CHAPITRE I : LES RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES VENTES

Article 12

Le contrat de vente est celui par lequel le vendeur transfère la propriété ou tout autre droit réel à l'acheteur qui s'oblige à en payer un prix.

Les règles du présent Chapitre s'appliquent en tant que de raison aux contrats par lesquels l'acquéreur s'oblige à payer une contrepartie autre qu'un prix, ainsi qu'aux contrats par lesquels le propriétaire constitue à titre onéreux un droit réel sur un bien au profit d'un tiers.

Article 13

La vente avec faculté de rachat ouvre au vendeur la faculté de résoudre la vente.

À peine de nullité de plein droit, la faculté de rachat doit être convenue par écrit, pour une durée qui ne peut excéder cinq ans.

Le rachat anéantit les droits des tiers auxquels il est opposable, à l'exception de ceux qui ont été consentis avec l'accord du vendeur.

Section I : La formation et la validité de la vente

Article 14

La vente est un contrat consensuel.

Elle est valablement formée dès que les parties sont convenues du bien et du prix.

Les parties sont convenues du bien et du prix lorsque ceux-ci sont déterminés ou déterminables, sans qu'il soit besoin d'un accord ultérieur de leur part.

Les parties peuvent confier la fixation du prix à un tiers indépendant. Le prix fixé par ce tiers s'impose à tous et ne peut être contesté qu'en cas d'erreur grossière.

Article 15

La promesse synallagmatique de vente vaut vente lorsque les parties sont convenues du bien et du prix. La promesse synallagmatique de vente ne vaut pas vente lorsque les parties, quoique convenues du bien et du prix, subordonnent sa formation à un accord sur un autre élément ou à un accord passé dans une certaine forme.

Le contrat conclu en violation d'une promesse synallagmatique de vente valant vente avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul.

L'inexécution d'une promesse synallagmatique de vente ne valant pas vente ne donne lieu qu'à l'octroi de dommages et intérêts.

Article 16

Le versement d'une somme d'argent par l'acheteur au vendeur est présumé l'être à titre d'acompte.

Article 17

Si la vente a été faite avec des arrhes, chacun des contractants peut se rétracter : celui qui les a données en les perdant et celui qui les a reçues en restituant le double.

Article 18

Sous réserve de dispositions légales spéciales, ne peuvent se rendre acquéreurs, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées :

- le tuteur ou le curateur d'une personne protégée, des biens de cette personne ;
- le mandataire, des biens qu'il est chargé de vendre ;
- l'administrateur, des biens des personnes publiques qu'ils administrent ;
- le fiduciaire, des biens ou droits qui composent le patrimoine fiduciaire.

Article 19

La vente du bien d'autrui oblige le vendeur à l'acquérir avant le moment convenu pour le transfert de propriété.

En cas d'inexécution de cette obligation, la vente est résolue de plein droit.

Article 20

La promesse de vente, unilatérale ou synallagmatique, est soumise en tant que de raison aux règles applicables à la vente.

Article 21

Si, au moment de la conclusion de la promesse ou de la vente, le bien était détruit, le contrat est nul de plein droit.

Si, au moment de la conclusion de la promesse ou de la vente, le bien était partiellement détruit, l'acheteur qui établit qu'il n'aurait pas acheté ou qu'il aurait acheté à des conditions substantiellement différentes, peut annuler le contrat par voie de notification.

Section II : Les effets de la vente

§ 1 : Le transfert de propriété

Article 22

Le transfert de propriété a lieu dans les conditions prévues à l'article 1196, sauf les exceptions ci-après.

Article 23

Lorsque la vente porte sur une chose de genre, le transfert de propriété a lieu lorsque la chose est individualisée. Les marchandises vendues au poids, au compte ou à la mesure sont individualisées par la pesée, le compte ou la mesure.

L'acheteur peut en demander l'individualisation.

Article 24

Lorsque la vente porte sur une chose future, le transfert de propriété a lieu lorsque la chose vient à exister.

Article 25

Les droits et actions du vendeur qui sont l'accessoire du bien vendu sont transmis à l'acheteur. Le vendeur conserve les actions en réparation de son préjudice personnel de jouissance.

§ 2 : Les obligations du vendeur

Article 26

Le vendeur doit à l'acheteur la délivrance du bien vendu, ainsi que les garanties des vices et d'éviction.

A – L'obligation de délivrance

Article 27

Le vendeur doit mettre à disposition de l'acheteur le bien vendu conformément aux stipulations convenues. Sauf stipulations contraires, il doit délivrer un bien en bon état.

B – La garantie des vices

Article 28

Sauf dans les ventes judiciaires, le vendeur doit à l'acheteur la garantie des vices qui rendent le bien impropre à l'usage auquel il est normalement destiné, ou qui en diminuent gravement les utilités.

Article 29

Le vendeur ne répond de tels vices que s'ils existaient au moment de la délivrance, même s'ils ne se sont révélés qu'ultérieurement.

Il ne répond pas d'un vice que l'acheteur connaissait ou aurait dû connaître au moment de la conclusion du contrat ou de la réception sans réserves du bien acquis.

Article 30

Le vendeur peut s'exonérer de la garantie des vices, sauf de ceux dont il a connaissance ou qu'il ne pouvait ignorer.

Le vendeur professionnel ne peut s'exonérer de la garantie, sauf à l'égard d'un acheteur professionnel.

Article 31

L'existence d'un vice caché exclut toute action en nullité fondée sur un vice du consentement.

En cas de vice caché, l'acheteur peut réduire le prix dans les termes de l'article 1223 ou résoudre la vente.

Les parties peuvent aussi convenir que l'acheteur pourra exiger du vendeur qu'il fasse disparaître le vice.

Article 32

Le vendeur professionnel ainsi que le vendeur qui connaissait le vice ou ne pouvait l'ignorer sont en outre tenus à tous dommages et intérêts envers l'acheteur.

Article 33

La garantie des vices prend fin deux ans ou cinq ans après que le bien a été réceptionné par l'acheteur, selon que le vendeur ignorait ou connaissait le vice.

Il incombe à l'acheteur qui découvre le vice d'en dénoncer au vendeur l'existence et la nature dans un délai raisonnable.

C – La garantie d'éviction

Article 34

L'éviction résulte de la révélation, après la vente, d'une charge ou servitude non apparente qui n'avait pas été déclarée lors de la vente, opposable à l'acheteur, et que ce dernier pouvait légitimement ignorer.

Article 35

La garantie n'est pas due à l'acheteur qui connaissait le risque d'éviction et qui a accepté expressément de le supporter lors de la conclusion de la vente.

Article 36

La clause de non-garantie est réputée non écrite lorsque l'éviction est le fait du vendeur.

Elle est valable lorsque l'éviction est le fait d'un tiers, pourvu que le vendeur n'en ait pas connu le risque ou que les parties l'aient toutes deux connu au moment de la conclusion de la vente.

Article 37

En cas d'éviction totale, la vente est résolue de plein droit.

En cas d'éviction partielle, l'acheteur peut se prévaloir des mesures prévues à l'article 1217, mais ne peut provoquer la résolution de la vente que s'il établit qu'il n'aurait pas acheté dans ces conditions.

Article 38

L'acheteur, assigné par un tiers qui prétend à des droits sur le bien vendu, est tenu d'appeler le vendeur en la cause. S'il ne le fait pas, il perd son droit à garantie, à moins qu'il ne prouve que l'intervention du vendeur n'eût pas permis le rejet de la demande.

Article 39

Lorsque l'acheteur a évité l'éviction par le paiement d'une somme d'argent, le vendeur satisfait à son obligation de garantie en lui remboursant cette somme, ainsi que les intérêts et les frais.

§ 3 : Les obligations de l'acheteur

Article 40

L'acheteur est tenu de payer le prix, les frais d'acte, d'enlever et de réceptionner le bien.

CHAPITRE II : LES RÈGLES PROPRES AUX VENTES DE CERTAINS BIENS

Section I : La vente d'immeuble

Article 41

Est nulle toute offre ou toute promesse unilatérale d'achat souscrite en vue de l'acquisition d'un immeuble ou d'un droit immobilier pour laquelle il est exigé ou reçu de celui qui s'engage le paiement d'une somme d'argent.

Article 42

Est nulle toute promesse de vente, unilatérale ou synallagmatique, afférente à un immeuble, à un droit immobilier, à un fonds de commerce, à un droit à un bail portant sur tout ou partie d'un immeuble ou aux titres des sociétés visées aux articles 728 et 1655 ter du code général des impôts, si elle n'est pas constatée par un acte authentique ou par un acte sous seing privé enregistré dans le délai de dix jours à compter de la date de son acceptation par le bénéficiaire.

Article 43

Est nulle pour lésion, nonobstant toute clause contraire, la vente d'un bien ou d'un droit immobilier à un prix inférieur aux cinq douzièmes de sa valeur.

Toutefois, la lésion n'est pas sanctionnée dans les ventes aléatoires et les ventes judiciaires.

Article 44

La lésion s'apprécie au jour de la vente ou de la promesse qui l'a précédée, d'après l'état du bien à cette date.

Article 45

L'action en nullité doit être intentée dans un délai de deux ans à compter du jour de la vente ou de la promesse qui l'a précédée.

Article 46

S'il y a plusieurs vendeurs, l'action ne peut être intentée qu'à l'unanimité, à moins que l'acheteur ne soit l'un d'eux.

Article 47

L'acheteur peut empêcher l'annulation de la vente en payant un complément de prix. Ce complément est égal au coefficient de lésion rapporté à la valeur actuelle de l'immeuble, sous déduction du dixième du prix total.

Le sous-acquéreur a la même faculté, sans préjudice de son action en garantie contre son vendeur.

Section II : La cession de droits litigieux

Article 48

La cession d'un droit litigieux est celle d'un droit dont l'existence ou la validité est contestée en justice au jour de la cession.

Article 49

Les juges, leurs suppléants, les magistrats qui composent le ministère public, les greffiers, huissiers, avocats et notaires, ne peuvent devenir cessionnaires des droits litigieux qui sont de la compétence du tribunal dans le ressort duquel ils exercent leurs fonctions, à peine de nullité.

Article 50

Lorsque le droit litigieux est une créance, un droit au retrait est accordé au débiteur cédé, défendeur à l'action. Le débiteur cédé se libère en remboursant au cessionnaire le prix de cession, les frais et les intérêts sur le prix à compter du jour où le paiement a été fait par le cessionnaire.

Toutefois, le droit au retrait ne peut être exercé lorsque la créance est incluse dans la cession d'un ensemble de créances, alors même que le prix de la créance litigieuse serait déterminable.

En outre, le droit au retrait ne peut être exercé lorsque la cession est faite à un créancier en paiement de ce qui lui est dû, ou à un cohéritier ou copropriétaire du droit litigieux, ou encore au possesseur du bien qui est l'objet du droit cédé.

TITRE VII – DE L'ÉCHANGE

Article 51

L'échange est le contrat par lequel chaque partie reçoit de l'autre la propriété d'un bien ou tout autre droit réel.

La stipulation d'une soulte n'exclut pas la qualification d'échange.

Article 52

Les règles contenues au Titre VI *De la Vente* s'appliquent en tant que de raison à l'échange, sauf celles relatives à la nullité pour lésion.

TITRE VIII – DU CONTRAT DE LOCATION

CHAPITRE I : LES RÈGLES COMMUNES A TOUTES LES LOCATIONS

Article 53

Le contrat de location, aussi dénommé bail, est celui par lequel le loueur confère au locataire un droit personnel de jouissance sur un bien en contrepartie du paiement d'un loyer.

Le droit de jouissance du locataire est limité par la destination du bien qui a pu être convenue.

Section I : La formation et la validité de la location

Article 54

La location est un contrat consensuel.

Elle est valablement formée dès que les parties sont convenues d'un bien et d'un loyer.

Les parties sont convenues du bien et du loyer lorsque ceux-ci sont déterminés ou déterminables, sans qu'il soit besoin d'un accord ultérieur de leur part.

Section II : Les effets de la location

§ 1 : Les obligations du loueur

Article 55

Le loueur doit délivrer le bien loué, participer à sa conservation, et garantir au locataire une jouissance paisible.

Article 56

Le loueur doit mettre à disposition du locataire le bien loué conformément aux stipulations convenues et, à défaut, en bon état.

Article 57

Le loueur doit accomplir les travaux de conservation relatifs à la structure du bien, dès lors qu'ils ne sont pas imputables à un cas de force majeure.

Article 58

Le loueur répond de tout vice, même postérieur à la délivrance. Toutefois, il ne répond pas d'un vice que le locataire connaissait ou aurait dû connaître au moment de la conclusion du contrat ou de la réception sans réserves du bien loué.

Il doit garantir au locataire de l'absence d'éviction pendant toute l'exécution du contrat.

§ 2 : Les obligations du locataire

Article 59

Le locataire doit payer le loyer et jouir du bien conformément à la destination convenue.

Il est tenu, outre de l'entretien du bien, de participer à sa conservation en accomplissant les travaux autres que ceux relatifs à la structure du bien, dès lors qu'ils ne sont pas imputables à un cas de force majeure.

Section III : La cession du contrat de location, la sous-location et la cession du bien

Article 60

Le locataire ne peut ni sous-louer le bien ni céder son contrat, sans l'accord du bailleur.

La sous-location ou la cession irrégulière est inopposable au loueur, mais elle produit ses effets entre les parties.

Article 61

Par dérogation à l'article 1216-1, la cession du contrat par le locataire le libère pour l'avenir.

Article 62

Le loueur dispose d'une action directe à l'encontre du sous-locataire dans la double limite de la location et de la sous-location.

Article 63

La vente du bien loué emporte cession de plein droit de la location à l'acquéreur, dès lors qu'elle a date certaine ou que ce dernier en avait connaissance.

Le bailleur est libéré pour l'avenir.

Section IV : La fin du contrat de location

Article 64

Le contrat de location prend fin par l'échéance du terme, sans qu'il soit besoin de délivrer congé, ou, à défaut de terme, par un congé.

Il prend fin dès avant si, au cours de son exécution, le bien loué est détruit en totalité par un cas de force majeure. Si la perte n'est que partielle, le locataire peut demander le maintien du bail aux conditions initiales ou sa résiliation.

CHAPITRE II : LES RÈGLES PROPRES AUX LOCATIONS DE CERTAINS BIENS

Article 65

Nonobstant toute clause contraire, les époux, de même que les partenaires liés par un pacte civil de solidarité qui en ont fait la demande conjointement, sont réputés être cotitulaires de la location portant sur le local non professionnel leur servant de résidence principale, alors même qu'elle aurait été conclue avant leur union.

En cas de divorce ou de séparation de corps, en considération des intérêts sociaux et familiaux en cause, la juridiction saisie de la demande en divorce ou en séparation de corps, attribue la location à l'un des époux, sous réserve des droits à récompense ou à indemnité au profit de l'autre époux.

En cas de dissolution du pacte civil de solidarité, en considération des intérêts sociaux et familiaux en cause, la juridiction compétente en matière de location attribue la location à l'un des partenaires, sous réserve des créances ou droits à indemnité au profit de l'autre partenaire.

Dans tous les cas, le bailleur est appelé à l'instance.

En cas de décès d'un des époux ou d'un des partenaires liés par un pacte civil de solidarité, le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité survivant dispose d'un droit exclusif sur la location celui-ci sauf s'il y renonce expressément.

Article 66 [à intégrer dans le code rural et de la pêche maritime : Articles 1800 à 1831 actuels du Code civil]

Article 67

Lorsque la location porte sur un immeuble, le locataire répond de l'incendie à moins qu'il ne prouve que ce dernier est arrivé par cas de force majeure, vice de fabrication ou de conception, ou que l'incendie a été communiqué par un immeuble voisin.

De même, si l'immeuble est occupé par plusieurs locataires, ils sont responsables de l'incendie, proportionnellement à la valeur locative de la partie de l'immeuble qu'ils occupent.

Cette présomption est écartée s'il est démontré que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, auquel cas celui-ci seul est tenu, ou s'il est démontré que l'incendie n'a pas pu commencer chez certains, auquel cas ceux-là n'en sont pas tenus.

Article 68

Sauf clause d'exclusivité, lorsque la location porte sur un immeuble dans lequel le locataire exerce une activité économique, le loueur ne trouble pas sa jouissance en exerçant lui-même la même activité ou en autorisant des tiers à le faire.

TITRE IX – DU CONTRAT DE SOCIÉTÉ

Textes et numérotation inchangés

TITRE IX *bis* – DES CONVENTIONS RELATIVES A L'EXERCICE DES DROITS INDIVIS

Textes et numérotation inchangés

TITRE X – DU CONTRAT DE PRESTATION DE SERVICE

CHAPITRE I : LES RÈGLES COMMUNES A TOUS LES CONTRATS DE PRESTATION DE SERVICE

Article 69

Le contrat de prestation de service est celui par lequel le prestataire doit accomplir un travail de manière indépendante au profit du client.

Article 70

Le contrat de prestation de service est un contrat consensuel.
Il est valablement formé dès que les parties sont convenues du travail à accomplir.

Article 71

Le contrat de prestation de service peut être conclu à titre onéreux ou à titre gratuit.

Article 72

Lorsque le contrat est conclu à titre onéreux, le prix est fixé conformément aux dispositions de l'article 1165.

Lorsque le prix est fixé d'un commun accord, chaque partie peut en demander la révision au juge s'il est manifestement dérisoire ou excessif, à moins qu'il n'ait été convenu qu'il était fixé forfaitairement.

Le paiement s'opère une fois le service rendu, sauf si les parties sont convenues d'une avance ou d'un échelonnement des paiements.

Lorsque son travail porte sur un meuble, le prestataire de service a le droit de retenir ce dernier tant qu'il n'a pas été payé.

Article 73

Lorsque le contrat est conclu à titre gratuit, la responsabilité du prestataire ne peut être engagée que par sa faute intentionnelle, dolosive ou lourde.

Article 74

Celui qui accomplit une prestation de service peut recourir à la sous-traitance, à moins que le contrat n'ait été conclu en considération de sa personne.

Il répond du sous-traitant.

Article 75

Il y a cotraitance lorsqu'un travail commun est confié à plusieurs personnes, le cas échéant sous la coordination d'un maître d'œuvre.

En ce cas, elles sont solidairement responsables de sa bonne exécution.

Article 76

La prestation de service prend fin par le décès ou l'incapacité du prestataire.

Le client est tenu de payer à sa succession, en proportion de la rémunération convenue, ce qui a été effectué et lui est utile.

Article 77

Suivant que la prestation de service comporte un aléa ou non, le prestataire de service est tenu de fournir tous ses efforts en vue du résultat à atteindre ou de fournir ce résultat.

CHAPITRE II : LES RÈGLES PROPRES AUX CONTRATS DE TRANSPORT**Article 78**

Le contrat de transport de marchandises est celui par lequel l'expéditeur s'oblige à payer un fret déterminé et le transporteur à acheminer, en qualité de professionnel et avec la maîtrise de l'opération, une marchandise déterminée.

Il relève, pour chaque mode de transport, des règles particulières prévues dans le code de commerce et le code des transports.

Article 79

Le transport de passagers obéit aux mêmes règles particulières.

CHAPITRE III : LES RÈGLES PROPRES AU COURTAGE**Article 80**

Le contrat de courtage est celui par lequel le courtier s'oblige à jouer un rôle actif dans la mise en relation entre le donneur d'ordre et un tiers, en vue de la conclusion d'un contrat.

Article 81

Dans les rapports entre le donneur d'ordre et le courtier, le courtage obéit en tant que de raison aux règles du Chapitre I du Titre XIII du présent Livre, ainsi qu'aux règles relatives à la représentation en général, notamment l'article 1161.

CHAPITRE IV : LES RÈGLES PROPRES AUX CONTRATS PORTANT SUR LA RÉALISATION D'UN BIEN

Article 82

Si, dans le cas où le prestataire fournit la matière, le bien convenu vient à périr, de quelque manière que ce soit, avant que le client ne fût en demeure de le réceptionner, la perte en est pour le prestataire qui perd tout droit à rémunération.

Dans le cas où le prestataire fournit seulement son travail, si le bien convenu vient à périr, le prestataire n'est tenu que de ses manquements.

Section I : Les règles propres aux contrats de fabrication d'un meuble

Article 83

Dans le cas où le travail consiste en la réalisation d'un bien mobilier, le transfert de propriété s'en effectue lors de sa réception, même si les parties peuvent convenir que la propriété des matériaux se transmet au fur et à mesure de leur acquisition aux fins de la réalisation du bien.

Article 84

Le prestataire assure la délivrance du bien au client à l'issue du travail, dans le délai prévu au contrat ou, à défaut, dans un délai raisonnable. Le client peut refuser de procéder à la réception du bien dès lors que ce dernier n'est pas conforme à ce qui était convenu.

Article 85

La délivrance se fait dans les locaux du prestataire, si le travail y est effectué, et dans les locaux du client en cas contraire.

Section II : Les règles propres aux contrats de construction d'un immeuble

Article 86

Le constructeur qui s'est chargé de la réalisation d'un ouvrage ou d'une partie d'ouvrage d'après un plan arrêté et convenu avec le client et moyennant un prix forfaitaire, doit, nonobstant les termes des articles 1195 et 1221 du présent code, réaliser l'ouvrage ou la partie d'ouvrage prévu au prix convenu, quels que soient les aléas ou difficultés rencontrées.

S'il effectue des travaux supplémentaires non nécessaires à la réalisation de l'ouvrage ou de la partie d'ouvrage initialement convenu, il ne peut demander une augmentation du prix que si ces travaux ont été commandés par le client, acceptés par lui, ou si, voulus par lui, ils aboutissent, par leur ampleur, à un bouleversement de l'économie du contrat.

Article 87

Le client peut résilier, par sa seule volonté, le marché à forfait, quoique l'ouvrage soit déjà commencé, en dédommageant l'entrepreneur de toutes ses dépenses, de tous ses travaux, et de tout ce qu'il aurait pu gagner dans cette entreprise.

Article 88

Le client qui conclut un marché de travaux privé doit garantir à l'entrepreneur le paiement des sommes dues lorsque celles-ci dépassent 20.000 euros.

Lorsque le client recourt à un crédit spécifique pour financer les travaux, l'établissement de crédit ne peut verser le montant du prêt à une personne autre que l'entrepreneur tant que celui-ci n'a pas reçu le paiement de l'intégralité de la créance née du marché correspondant au prêt. Les versements se font sur l'ordre écrit et sous la responsabilité exclusive du client entre les mains de la personne ou d'un mandataire désigné à cet effet.

Le client qui, dans le cadre d'une activité professionnelle en rapport avec le marché, ne recourt pas à un crédit spécifique ou y recourt partiellement, doit, à défaut de garantie résultant d'une stipulation particulière, garantir le paiement par un cautionnement solidaire selon des modalités fixées par décret en Conseil d'État. En l'absence de garantie, l'entrepreneur impayé des travaux exécutés peut surseoir à l'exécution du contrat après mise en demeure restée sans effet pendant quinze jours.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux marchés conclus par un organisme visé à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, ou par une société d'économie mixte, pour des logements à usage locatif aidés par l'État et réalisés par cet organisme ou cette société.

Article 89

Tout marché privé de bâtiment réalisé en cotraitance indique si les cotraitants sont ou non solidaires.

Ceux dont le montant n'excède pas 100 000 € hors taxes comportent, à peine de nullité :

- la nature et le prix des travaux ou prestations de service devant être réalisés par chaque cotraitant et le nom de ces derniers
- le nom du mandataire commun des cotraitants et l'objet de son intervention, qui ne peut inclure des missions de conception et de direction de chantier assimilables à une activité de maîtrise d'œuvre.

Article 90

La réception de l'ouvrage est constatée contradictoirement par les parties dans un procès-verbal, ou découle de la prise de possession du bien et du paiement du prix. En cas de désaccord entre les parties et lorsque l'ouvrage est apte à sa destination, elle peut être prononcée par le juge.

Article 91

Tout constructeur d'un ouvrage de construction est responsable de plein droit, envers le client ou les propriétaires successifs de l'ouvrage, pendant dix ans à compter de la réception, des dommages, même résultants d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Il est également responsable de plein droit pendant le même délai des dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert, leur dépose, leur démontage ou leur remplacement ne pouvant s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Article 92

Tout constructeur est responsable de plein droit, pendant deux ans à compter de la réception, des dommages affectant le bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables au sens de l'article 91 alinéa 2 a contrario. Ces dommages relèvent toutefois de la garantie décennale mentionnée à l'article précédent s'ils portent atteinte à la solidité ou à la destination de l'ouvrage.

Article 93

Ne sont pas considérés comme des éléments d'équipement d'un ouvrage au sens des articles 91 et 92 les éléments d'équipement, y compris leurs accessoires, dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage.

Article 94

Est réputé constructeur de l'ouvrage :

- 1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au client par un contrat de prestation de service portant sur un ouvrage
- 2° Toute personne qui vend après achèvement un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire
- 3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage
- 4° Tout vendeur d'immeuble à construire, constructeur de maisons individuelles ou promoteur au sens de l'article 1831-1 du présent code

Article 95

La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le client, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception. Elle ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage.

Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le client et l'entrepreneur concerné.

En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord, ou, à défaut, judiciairement.

Article 96

Les actions en responsabilité dirigées contre un sous-traitant en raison de dommages affectant un ouvrage ou des éléments d'équipement d'un ouvrage mentionnés à l'article 92 se prescrivent par dix ans à compter de la réception et, pour les dommages affectant ceux des éléments d'équipement de l'ouvrage mentionnés à l'article 92, par deux ans à compter de cette même réception.

Article 97

En dehors des actions régies par les articles 91 et 92, les actions en responsabilité dirigées contre les constructeurs désignés à l'article 94 et leurs sous-traitants se prescrivent par dix ans. Ce délai court à compter de la réception des travaux pour les dommages postérieurs à celle-ci et de la survenance du dommage pour ceux qui sont intervenus antérieurement.

Article 98

Toute clause d'un contrat qui a pour objet d'exclure ou de limiter la responsabilité prévue aux articles 91, 92 et 95 est réputée non écrite.

TITRE XI – DU PRÊT**Article 99**

Il y a deux espèces de prêts : le prêt à usage et le prêt translatif.

CHAPITRE I : LE PRÊT A USAGE**Article 100**

Le contrat de prêt à usage est celui par lequel le prêteur confère à titre gratuit à l'emprunteur un droit personnel de jouissance sur un bien, à charge pour ce dernier de le lui restituer.

L'emprunteur peut user du bien, conformément à la destination convenue ou à la nature du bien.

Si la nature du bien le commande ou la convention le prévoit, il peut en outre faire siens les fruits.

Section I : La formation et la validité du prêt à usage**Article 101**

Le prêt à usage est un contrat consensuel.

Il est valablement formé dès que les parties sont convenues du bien.

Section II : Les effets du prêt à usage**§ 1 : Les obligations du prêteur****Article 102**

Le prêteur doit mettre à disposition de l'emprunteur le bien dans son état actuel.

Article 103

Lorsque le bien prêté a des défauts tels qu'il puisse causer préjudice à celui qui en use, le prêteur en est responsable, s'il connaissait les défauts et n'en a pas averti l'emprunteur.

Article 104

Le prêteur n'est pas tenu de prendre part à la conservation du bien.

§ 2 : Les obligations de l'emprunteur

Article 105

L'emprunteur doit en principe user personnellement du bien.

Toutefois, s'il y a été expressément autorisé, il peut en faire jouir un tiers avec ou sans contrepartie.

Article 106

Pendant la durée du prêt, l'emprunteur supporte définitivement les charges liées à la jouissance du bien.

Article 107

L'emprunteur est obligé de jouir du bien conformément à la destination convenue.

Il est tenu, outre de l'entretien du bien, de participer à sa conservation en accomplissant les travaux autres que ceux relatifs à la structure du bien, dès lors qu'ils ne sont pas imputables à un cas de force majeure. L'emprunteur n'a pas droit au remboursement des dépenses qu'il a exposées pour conserver le bien prêté.

Si la conservation ou l'entretien du bien rend nécessaire quelque dépense extraordinaire, il doit en alerter le prêteur.

Article 108

Si le bien périt ou se détériore, l'emprunteur n'en est pas tenu pourvu qu'il établisse que c'est sans faute de sa part.

La seule évaluation du bien lors de la conclusion du prêt ne suffit pas à déroger à l'alinéa précédent.

Article 109

Lorsqu'un terme a été convenu, l'emprunteur doit restituer le bien à l'échéance. À défaut de terme convenu, chaque partie peut mettre fin au prêt à tout moment, sauf à respecter un délai raisonnable pour la restitution.

Néanmoins, s'il survient au prêteur un besoin pressant de son bien, le juge peut, suivant les circonstances, obliger l'emprunteur à restitution.

Article 110

Le prêt prend fin par le décès de l'emprunteur, non par celui du prêteur.

Article 111

Si le lieu n'a pas été prévu par les parties, la restitution se fait au lieu où le bien a été remis.

Article 112

L'emprunteur ne peut pas retenir le bien par compensation de ce que le prêteur lui doit.

Article 113

Si plusieurs ont emprunté le même bien, ils sont solidairement tenus de leurs obligations envers le prêteur.

CHAPITRE II : LE PRÊT TRANSLATIF

Section I : Les règles communes à tous les prêts translatifs

Article 114

Le contrat de prêt translatif est celui par lequel le prêteur transfère, à titre gratuit ou à titre onéreux, à l'emprunteur, la propriété de choses de genre, à charge pour ce dernier d'en restituer des choses de même quantité et qualité.

§ 1 : La formation et la validité du prêt translatif

Article 115

Le prêt translatif est un contrat consensuel.

Il est valablement formé dès que les parties sont convenues du bien.

§ 2 : Les effets du prêt translatif

A – Les obligations du prêteur

Article 116

Le prêteur doit mettre à disposition de l'emprunteur les choses prêtées conformément aux stipulations convenues.

Article 117

Lorsque les choses prêtées ont des défauts tels qu'elles puissent causer préjudice à l'emprunteur, le prêteur en est responsable, s'il connaissait les défauts et n'en a pas averti l'emprunteur.

B – Les obligations de l'emprunteur

Article 118

Lorsqu'un terme a été convenu dans l'intérêt exclusif de l'emprunteur, celui-ci peut mettre fin au prêt à tout moment, sauf à respecter un délai raisonnable pour la restitution.

À défaut de terme convenu, chaque partie peut mettre fin au prêt dans les conditions prévues à l'alinéa précédent.

Article 119

Si le lieu n'a pas été prévu par les parties, la restitution se fait au lieu où le bien a été remis.

Article 120

Si l'emprunteur est dans l'impossibilité de se procurer le bien à restituer, il est tenu d'en payer la valeur eu égard au temps et au lieu où devait se faire la restitution.

Article 121

L'emprunteur peut retenir le bien à restituer par compensation de ce que le prêteur lui doit.

Section II : Les règles propres au prêt d'argent**Article 122**

Le prêt d'argent est régi par les règles du prêt translatif, sauf les règles spéciales qui suivent.

Article 123

Si le prêt est conclu à titre gratuit, l'emprunteur n'est tenu de rendre que la somme nominale prêtée, sauf la stipulation d'une indexation.

Article 124

Le prêt est conclu à titre onéreux chaque fois que les parties sont convenues d'un intérêt.

Le taux d'intérêt doit être fixé par écrit. À défaut, l'intérêt est dû au taux légal.

Lorsque les parties sont convenues d'un taux d'intérêt qui dépend de la volonté du prêteur, celui-ci doit motiver son montant en cas de contestation. En cas d'abus dans la fixation du taux, le juge peut être saisi d'une demande tendant à obtenir des dommages et intérêts et le cas échéant la résolution du contrat.

Article 125

La restitution se fait au lieu où le bien a été remis ou au domicile de l'emprunteur.

TITRE XII – DU DÉPÔT

CHAPITRE I - LES RÈGLES COMMUNES A TOUS LES DÉPÔTS

Article 126

Le contrat de dépôt est celui par lequel le dépositaire reçoit du déposant un bien, corporel ou incorporel, afin de le conserver et de le restituer, sans pouvoir en jouir.

Article 127

Le dépôt est gratuit, à moins qu'il n'en soit autrement convenu.

Section I : La formation et la validité du dépôt

Article 128

Le dépôt est un contrat réel.

Il est valablement formé dès que le déposant a remis au dépositaire le bien convenu.

Section II : Les effets du dépôt

§ 1 : Les obligations du dépositaire

Article 129

Le dépôt de choses de genre oblige le dépositaire à les tenir séparées des siennes.

Toutefois, il peut en être dispensé, ensuite de quoi le dépositaire acquiert la propriété des choses par l'effet de la confusion avec les siennes.

Article 130

Lorsque le dépôt est gratuit, le dépositaire ne doit apporter à la conservation du bien que les mêmes soins qu'il apporte à ses biens propres.

Article 131

Si le lieu n'a pas été prévu par les parties, la restitution se fait au lieu où le bien devait être conservé.

Article 132

Le dépositaire doit restituer les fruits du bien qu'il a perçus.

§ 2 : Les obligations du déposant

Article 133

Lorsque le dépôt est gratuit, le déposant est tenu de rembourser au dépositaire les dépenses qu'il a faites pour la conservation du bien et de l'indemniser des dommages causés par le bien.

Le dépositaire dispose d'un droit de rétention sur le bien déposé.

CHAPITRE II - LES RÈGLES PROPRES A CERTAINS DÉPÔTS

Article 134

Les dépôts énumérés ci-après sont régis par les règles communes à tous les dépôts, sauf les règles spéciales qui suivent.

Section I : Le dépôt hôtelier [à intégrer dans le Code du tourisme]

Article 135

Article 1952

Les aubergistes ou hôteliers répondent, comme dépositaires, des vêtements, bagages et objets divers apportés dans leur établissement par le voyageur qui loge chez eux ; le dépôt de ces sortes d'effets doit être regardé comme un dépôt nécessaire.

Article 136

Article 1953

Ils sont responsables du vol ou du dommage de ces effets, soit que le vol ait été commis ou que le dommage ait été causé par leurs préposés, ou par des tiers allant et venant dans l'hôtel. Cette responsabilité est illimitée, nonobstant toute clause contraire, au cas de vol ou de détérioration des objets de toute nature déposés entre leurs mains ou qu'ils ont refusé de recevoir sans motif légitime.

Dans tous les autres cas, les dommages-intérêts dus au voyageur sont, à l'exclusion de toute limitation conventionnelle inférieure, limités à l'équivalent de cent fois le prix de location du logement par journée, sauf lorsque le voyageur démontre que le préjudice qu'il a subi résulte d'une faute de celui qui l'héberge ou des personnes dont ce dernier doit répondre.

Article 137

Article 1954

Les aubergistes ou hôteliers ne sont pas responsables des vols ou dommages qui arrivent par force majeure, ni de la perte qui résulte de la nature ou d'un vice de la chose, à charge de démontrer le fait qu'ils allèguent.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1953, les aubergistes ou hôteliers sont responsables des objets laissés dans les véhicules stationnés sur les lieux dont ils ont la jouissance privative à concurrence de cinquante fois le prix de location du logement par journée.

Les articles 1952 et 1953 ne s'appliquent pas aux animaux vivants.

Section II : Le séquestre

Article 138

Le séquestre est le dépôt d'un bien litigieux ou susceptible de le devenir.

Article 139

Le séquestre est prévu par convention ou constitué par décision judiciaire ou arbitrale.

Article 140

La mission du séquestre est déterminée par l'accord des parties ou par la décision qui le constitue.

Article 141

Le séquestre doit restituer le bien à la personne désignée par la convention des parties, le juge ou l'arbitre, ou, à défaut, par l'accord de toutes les parties qui l'avaient choisie.

Il ne doit les intérêts qu'à compter du moment où la restitution est due.

TITRE XIII – DES CONTRATS DE REPRÉSENTATION

Article 142

Sauf disposition contraire du présent Titre, les contrats ci-après sont soumis aux articles 1153 à 1161.

CHAPITRE I : LE MANDAT

Article 143

Le contrat de mandat est celui par lequel le mandant donne pouvoir au mandataire de conclure des actes juridiques en son nom et pour son compte.

Il est un contrat consensuel.

Le mandat est appelé « procuration » lorsque le mandant donne pouvoir au mandataire de conclure un acte dont le contenu est d'ores et déjà défini.

Le mandat est d'intérêt commun lorsque la rémunération du mandataire est liée à la création ou au développement de la clientèle du mandant.

Article 144

L'article 1161 n'est pas applicable à la procuration.

Article 145

Lorsque le mandataire agit en vertu d'une procuration, seuls les vices ayant affecté le consentement du mandant sont une cause de nullité du contrat conclu par le mandataire.

Dans les autres cas, les vices ayant affecté les consentements soit du mandant, soit du mandataire, sont une cause de nullité du contrat conclu par ce dernier.

Article 146

Le mandataire est tenu d'accomplir la mission impartie par le mandant, le cas échéant en accomplissant les actes matériels que cela implique.

Le mandataire, en cas de péril, en est tenu lors même que le mandat aurait pris fin par la mort du mandant.

Article 147

Le mandataire est responsable des dommages causés au mandant par sa faute.

Néanmoins, le juge peut, lorsque le mandat est gratuit et selon les circonstances, modérer l'indemnité due au mandant.

Article 148

Le mandataire rend compte de sa gestion au mandant.

Il lui restitue tout ce qu'il a reçu au titre du mandat.

Article 149

Le mandataire répond de celui qu'il s'est substitué dans la gestion.

Le mandant peut agir directement contre la personne que le mandataire s'est substitué et réciproquement.

Article 150

Le mandat est gratuit, sauf convention contraire.

Article 151

Seul le mandataire agissant en vertu d'une procuration a droit au remboursement des avances et frais qu'il a dû exposer pour l'exécution du mandat.

Les avances et frais faits par le mandataire sont productifs d'intérêts de plein droit.

Article 152

En cas de pluralité de mandants, chacun est tenu solidairement envers le mandataire de tous les effets du mandat.

Article 153

Le mandataire d'intérêt commun ne doit pas concurrencer le mandant ni agir pour le compte d'un concurrent de ce dernier.

Article 154

Qu'il ait été conclu pour une durée déterminée ou indéterminée, pour une ou plusieurs opérations, le mandat peut être révoqué à tout moment, et sans préavis, par le mandant ou le mandataire.

Toutefois, si le mandat est d'intérêt commun, ou s'il a été stipulé irrévocable, le mandataire a droit à une indemnité.

Article 155

Le mandat prend encore fin par le décès ou l'incapacité du mandant ou du mandataire.

Les actes accomplis par le mandataire dans l'ignorance d'un tel événement sont valables si le tiers l'ignorait pareillement.

En cas de décès ou d'incapacité du mandataire, ses héritiers ou ses représentants doivent en avvertir le mandant.

CHAPITRE II : LE PRÊTE-NOM

Article 156

Le contrat de prête-nom est celui par lequel l'une des parties, dénommé prête-nom, reçoit le pouvoir d'agir pour le donneur d'ordre mais sous son propre nom et sans révéler qu'il agit pour autrui.

Article 157

Dans les rapports entre les parties, le prête-nom obéit en tant que de raison aux règles du Chapitre I.

S'il a découvert la simulation, le tiers avec qui l'acte a été conclu est investi à l'égard du donneur d'ordre des droits d'un tiers à l'encontre d'un mandant, le prête-nom restant engagé.

CHAPITRE III : LA COMMISSION

Article 158

Le contrat de commission est celui par lequel le commettant donne pouvoir au commissionnaire de conclure, de manière ostensible, des actes juridiques pour son compte, le commissionnaire agissant en son nom propre.

L'identité du commettant peut être révélée au tiers.

Article 159

Dans les rapports entre commettant et commissionnaire, la commission obéit en tant que de raison aux règles du Chapitre I.

Le commissionnaire est partie aux contrats conclus avec les tiers.

TITRE XIII *bis* – DES CONTRATS ALÉATOIRES

Article 160

Dans les contrats aléatoires, l'appréciation que les parties ont faite de la valeur respective de leurs chances de gain et de perte ne peut donner lieu à contrôle judiciaire, notamment de la lésion ou du déséquilibre significatif, sauf vice du consentement.

L'erreur ou le dol s'apprécie d'après les éléments d'évaluation de l'aléa.

Lorsque les chances de gain sont dérisoires ou illusoire pour l'une des parties, celle-ci peut faire annuler le contrat sauf à ce qu'il soit requalifié en un autre contrat valable.

CHAPITRE I : LE JEU ET LE PARI

Article 161

Le contrat de jeu est celui qui fait dépendre d'un événement incertain l'attribution à certaines parties des sommes engagées par l'ensemble d'entre elles.

Il est dénommé pari lorsqu'aucune des parties ne concourt personnellement à la réalisation de l'événement.

Article 162

Les jeux et paris sont nuls lorsqu'une des parties est frappée d'une incapacité ou d'une interdiction.

Article 163

La loi n'accorde aucune action pour le paiement des sommes promises en vertu de ces contrats, ni pour la répétition de celles volontairement versées pour leur exécution loyale et régulière.

Cette règle ne s'applique pas aux paris régulièrement organisés par des opérateurs soumis au contrôle des pouvoirs publics.

Sous réserve que l'enjeu ne soit pas excessif, elle ne s'applique pas non plus aux contrats de jeu impliquant, au moins pour partie, une adresse physique des participants.

La loi n'accorde non plus aucune action en remboursement des prêts consentis, au su du prêteur, pour servir à des jeux et paris, même autorisés.

CHAPITRE II : LA RENTE VIAGÈRE

Article 164

Le contrat de rente viagère consiste dans l'engagement pris, à titre gratuit ou onéreux, par le débirentier de verser périodiquement une certaine somme au crédirentier jusqu'au décès de celui-ci ou d'un tiers envers qui ce crédirentier est susceptible d'avoir des obligations civiles ou naturelles.

Il est un contrat consensuel.

Article 165

Lorsque la rente viagère est constituée sur plusieurs têtes, il peut être stipulé qu'elle s'éteindra en partie au premier décès.

Article 166

Lorsqu'elle est constituée à titre gratuit, la rente viagère est soumise au régime des libéralités.

Il en est de même lorsque le prix en est fourni à titre gratuit par un tiers.

Article 167

Lorsqu'elle a été constituée à titre gratuit, la rente viagère peut être stipulée insaisissable et a un caractère alimentaire.

Article 168

Lorsque la rente est constituée à titre onéreux, le bien ou le service fourni en contrepartie doit être évalué dans l'acte.

Le contrat est alors soumis aux articles 1168 et 1169.

Article 169

Le contrat constitutif de la rente viagère ne peut être cédé.

Mais le débirentier peut, notamment en cas de revente du bien acquis, transmettre le service de la rente dans les conditions des articles 1327 et suivants et le crédientier peut céder sa créance suivant les articles 1321 et suivants, sans que cette cession n'affecte la durée de la rente.

Article 170

En cas de résolution du contrat par suite d'un défaut de paiement de la rente, les arrérages déjà reçus ne sont pas restituables. Toutefois le juge peut ordonner leur restitution totale ou partielle si leur conservation procure au crédientier un avantage manifestement excessif.

CHAPITRE III : LA TONTINE

Article 171

La tontine est le contrat par lequel, lors de l'acquisition d'un bien, il est prévu que le survivant des acquéreurs est réputé avoir été le seul acquéreur.

Elle est un contrat consensuel.

Article 172

La tontine confère à chaque acquéreur, dénommé tontinier, une quote-part du bien acquis, dans les proportions indiquées à l'acte, sous la condition résolutoire de son prédécès, et l'entière propriété du bien, sous la condition suspensive et rétroactive de sa survie aux autres.

Les relations entre tontiniers sont régies par les règles de l'indivision. Toutefois, les tontiniers ne peuvent provoquer le partage.

La quote-part de chaque tontinier est inaliénable, sauf convention contraire.

Article 173

La tontine prend fin au décès du dernier des prémourants.

Elle prend également fin par la survenance d'un évènement incertain expressément visé par les parties, telle leur séparation. En ce cas, le bien acquis est indivis entre eux.

TITRE XIV – DE LA FIDUCIE

Textes et numérotation inchangés

TITRE XV – DES TRANSACTIONS

Textes et numérotation inchangés

TITRE XVI – DU COMPROMIS

Textes et numérotation inchangés

TITRE XVII – DE LA CONVENTION DE PROCÉDURE PARTICIPATIVE

Textes et numérotation inchangés

TITRE XX – DE LA PRESCRIPTION EXTINCTIVE

Textes et numérotation inchangés

TITRE XXI – DE LA POSSESSION ET DE LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE

Textes et numérotation inchangés

COMPOSITION DU GROUPE DE TRAVAIL

Président

Jérôme Huet, Professeur émérite à l'Université Panthéon-Assas (Paris 2)

Membres

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

Jean-Claude Dubarry, Avocat honoraire

Philippe Dupichot, Professeur à l'École de droit de la Sorbonne, Secrétaire général de l'Association Henri Capitant

Pierre-Yves Gautier, Professeur à l'Université Panthéon-Assas (Paris 2)

Alain Ghozi, Professeur émérite à l'Université Panthéon-Assas (Paris 2)

Cyril Grimaldi, Professeur à l'Université Paris 13, Secrétaire général adjoint de l'Association Henri Capitant

Jean-Baptiste Seube, Professeur à l'Université de La Réunion

Christophe Vernières, Professeur à l'Université Grenoble Alpes

Ont été également **consultés** : Philippe Delebecque, Professeur à l'École de droit de la Sorbonne ; Michel Grimaldi, Professeur à l'Université Panthéon-Assas (Paris 2) ; Denis Mazeaud, Professeur à l'Université Panthéon-Assas (Paris 2), Président de l'Association Henri Capitant ; L'Honorable Benoît Moore, Juge à la Cour supérieure du Québec ; Hugues Périnet-Marquet, Professeur à l'Université Panthéon-Assas (Paris 2) ; Maître Pierre Vignalou, notaire ; Maître David Vittori, notaire