

# RESUME

Le **contrat de vente** et le **contrat d'entreprise** sont les deux principaux contrats signés par une entreprise pour permettre le développement de son activité.

Le premier concerne la vente d'un bien, le second la vente d'une prestation de service. Chacun d'entre eux est soumis au respect de règles spécifiques pour être valable. Leurs effets sont également différents.

Le **contrat de vente commerciale nécessite un accord entre le vendeur et l'acheteur** basé sur le principe de la liberté contractuelle. On rencontre tout de même des cas pour lesquels, malgré cette liberté, le contrat de vente ne sera pas possible :

- en cas d'incapacité de l'une des parties ;
- en cas de vente forcée ou d'achat contraint ;
- en cas d'interdiction de vendre.

Avant de conclure le contrat de vente, les parties peuvent signer des **contrats préparatoires** sources d'obligations distinctes de celles du contrat de vente (promesse unilatérale de vente, pacte de préférence) ou permettant un report du consentement.

L'accord entre les parties doit porter sur l'**objet de la vente**, mais aussi sur le prix.

Le contrat de vente commerciale a pour effet le **transfert de propriété** du bien, objet de la vente, mais également le **transfert des risques**. Des clauses peuvent adapter les modalités de mise en œuvre de ces transferts.

Pour finir, le contrat de vente est à l'origine d'**obligations nombreuses pour le vendeur** : obligation de renseignement, obligation de délivrance, obligation de garantie, obligation de sécurité. Étant un contrat synallagmatique, il crée également des **obligations pour l'acheteur** : obligation de payer et obligation de retirer la chose.

Le **contrat d'entreprise** permet de vendre non pas un bien, mais une **prestation de service**.

Pour être qualifié de contrat d'entreprise, le contrat doit contenir **trois éléments constitutifs** : l'existence d'une prestation réalisée en toute autonomie et sans représentation. Ces critères permettent de distinguer ce contrat du contrat de travail et du mandat.

Le contrat d'entreprise est un **contrat consensuel** mais qui ne nécessite un accord que sur la prestation et non sur le prix du fait de ses particularités. Il peut être précédé de la remise d'un devis.

Il crée des obligations à la charge de l'**entrepreneur** et du **maître de l'ouvrage**.

L'**obligation principale** de l'entrepreneur est d'exécuter la prestation. Ses **obligations annexes** sont l'obligation d'information et l'obligation de sécurité.

L'obligation principale du maître de l'ouvrage est le paiement du prix. Ses obligations annexes sont l'obligation de coopérer, de prendre livraison et de réceptionner.

# CORRIGES

## EXERCICES

### ★ EXERCICE 1 : Le contrat de prestation de service et ses obligations ✕ 20 minutes

1. Quel recours M. Boutonnet a-t-il à sa disposition pour obtenir réparation de son préjudice ?

#### Règle de droit

Le louage d'ouvrage ou contrat d'entreprise est le contrat par lequel une personne, l'entrepreneur, s'engage, moyennant rémunération, vis-à-vis d'une autre, le maître de l'ouvrage, à effectuer un travail en toute indépendance et sans représentation.

L'entrepreneur a plusieurs obligations à sa charge :

- exécution de la prestation telle qu'elle a été convenue dans le contrat ;
- garantie des vices cachés à l'égard des choses fournies dans le cadre de la réalisation de la prestation ;
- obligation d'information sur les travaux ou tâches à accomplir ;
- obligation de conseil sur l'opportunité de la prestation ;
- obligation de sécurité par rapport à la chose et aux travaux engagés.

Le non-respect de ces obligations permet un recours en exécution forcée concernant l'exécution de la prestation et un recours en responsabilité concernant l'exécution des autres prestations.

Pour obtenir le versement de dommages et intérêts, le maître de l'ouvrage doit apporter la preuve d'un préjudice personnel dû au non-respect de son obligation par l'entrepreneur.

#### Application au cas

M. Boutonnet peut engager la responsabilité de la société Cetifa. Le préjudice subi est l'incendie de la remorque. Ce préjudice est directement lié au non-respect de ses obligations par la société Cetifa. Cette dernière a mal exécuté sa prestation. Elle n'a pas conseillé correctement M. Boutonnet en omettant de lui proposer des pneus correspondant aux normes exigées par sa remorque. Par ailleurs, la remorque ayant pris feu, on peut également considérer qu'elle n'a pas rempli son obligation de sécurité par rapport aux travaux effectués.

2. Quelle obligation M. Boutonnet ne respecte-t-il pas ?

#### Règle de droit

Dans un contrat d'entreprise, le maître de l'ouvrage a pour obligation de payer le prix convenu. Par ailleurs, il doit faciliter l'accès à la chose dans le cadre de son obligation de coopérer. Il a également pour obligation de prendre livraison du bien et de le réceptionner en émettant des réserves sur le travail effectué si nécessaire.

#### Application au cas

M. Boutonnet ne respecte pas ses obligations car il a refusé, sans motif valable, de régler les factures adressées par la société Cetifa. De plus, la société Cetifa n'a aucune obligation de venir chercher les véhicules de M. Boutonnet qui doit les lui mettre à disposition. De même, c'est à lui de venir chercher la remorque et non pas à la société Cetifa. Il devra, à cette occasion, émettre les réserves nécessaires s'il juge que le travail n'a pas été effectué assez sérieusement.

3. Quels recours la société Cetifa aura-t-elle à sa disposition ?

## Règle de droit

L'entrepreneur dispose de différents recours. En cas de non-respect de l'obligation de payer, qui est une obligation de faire, il peut faire un recours en exécution forcée sous astreinte. Il peut également exercer son droit de rétention sur le bien objet de la prestation de service.

Si le maître de l'ouvrage ne vient pas retirer le bien qui lui appartient, l'entrepreneur a la possibilité de le vendre aux enchères publiques dans le délai d'un an à compter de la mise en demeure de prendre livraison et de se faire payer sur le prix reçu de la vente de la chose.

## Application au cas

La société Cetifa pourra tout d'abord mettre en demeure M. Boutonnet de payer les factures. Si ce dernier refuse, elle pourra retenir ses remorques jusqu'au paiement du prix et exercer un recours en exécution forcée. Si cela ne suffit pas, au-delà du délai d'un an, elle pourra vendre les remorques aux enchères et se faire payer sur le prix de vente.

### ★★ EXERCICE 2 : Les difficultés de la vente immobilière ⌚ 30 minutes

1. Quelles sont les caractéristiques de l'accord écrit signé le 22 mai par Mme Sarky ?

## Règle de droit

La promesse unilatérale de vente est le contrat par lequel le futur vendeur promet de conclure un contrat de vente au profit de l'autre partie, le bénéficiaire, qui peut lever ou non l'option pendant un certain délai. Pour être valable, cette promesse doit contenir les éléments essentiels de la vente afin de permettre la conclusion du contrat uniquement par la levée de l'option par le bénéficiaire.

## Application au cas

En l'espèce, l'accord écrit donné par Mme Sarky le 22 mai est une promesse de vente par laquelle elle s'engage à vendre sa villa aux époux Buny s'ils lèvent l'option avant le 1<sup>er</sup> septembre.

2. Le recours exercé par les époux Buny sera-t-il accepté par le juge ?

## Règle de droit

Le recours en exécution forcée consiste à demander au juge de contraindre le débiteur à exécuter son obligation de faire une fois le contrat conclu et reconnu valable.

En cas de promesse de vente, le promettant peut se rétracter tant que le bénéficiaire n'a pas levé l'option. Si cette levée a lieu après la rétractation, le contrat de vente n'est pas formé en l'absence de rencontre des consentements.

## Application au cas

L'action exercée par les époux Buny ne sera pas acceptée par le juge. En effet, le contrat n'est pas formé étant donné que Mme Sarky les a informés de sa volonté de se rétracter le 26 mai et qu'ils n'ont levé l'option que le 10 juin.

3. À l'inverse, si Mme Sarkozy avait maintenu son offre, les époux Buny auraient-ils été contraints d'acheter la villa ?

### Règle de droit

La promesse unilatérale de vente est un contrat unilatéral qui ne crée d'obligations qu'à l'égard de son auteur. Le bénéficiaire de cette promesse n'est en aucun cas contraint de l'accepter. Il a uniquement la possibilité de lever l'option s'il le souhaite et dans le délai fixé. En revanche, dès que l'option est levée, le contrat est définitivement formé.

### Application au cas

Si Mme Sarkozy avait maintenu son offre, les époux Buny n'auraient pas été contraints d'acheter la villa, sauf à lever l'option avant le 1<sup>er</sup> septembre – ce qu'ils ont fait le 10 juin.

4. Quel recours les époux Buny peuvent-ils exercer ?

### Règle de droit

Parmi les différentes obligations du vendeur, se trouve la garantie des vices cachés. Cette garantie concerne tout vice empêchant un usage normal de la chose pour l'acheteur. Ce vice doit être suffisamment important pour considérer que l'acheteur n'aurait pas conclu le contrat s'il en avait eu connaissance ou bien à un prix moindre. Le vice doit être caché, c'est-à-dire ignoré par l'acheteur et antérieur à la vente mais découvert après celle-ci.

### Application au cas

En l'espèce, les défauts de la villa constatés par les époux Buny sont suffisamment graves pour empêcher un usage normal de cet immeuble. Ils ont été cachés et découverts uniquement après la vente. Les époux Buny pourront faire un recours en garantie des vices cachés contre le vendeur.

5. Quels en seront les effets ?

### Règle de droit

En cas de recours en garantie des vices cachés, l'acheteur a plusieurs actions au choix à sa disposition :

- l'action rédhibitoire : rendre la chose et se faire restituer le prix et les frais de la vente ;
- l'action estimatoire : se faire rendre une partie du prix ;
- l'action en condamnation du vendeur à une remise en l'état.

En plus de ces actions, il peut demander le versement de dommages et intérêts s'il apporte la preuve d'un préjudice subi et la connaissance du vice par le vendeur.

### Application au cas

Les époux Buny pourront exercer différentes actions :

- demander qu'il soit remédié aux dommages en faisant supporter au vendeur les frais des réparations nécessaires ;
- conserver le logement mais s'en faire rembourser une partie du prix, qui sera déterminée par des experts et laissée à l'appréciation du juge ;
- annuler la vente en rendant le bien et en obtenant le remboursement du prix.

Il est probable que le vice ait été connu par le vendeur au moment de la vente. Dans ce cas, ils pourront en plus percevoir des dommages et intérêts pour le préjudice qu'ils ont subi.

★★★ EXERCICE 3 : Le contrat de sous-traitance, extrait du sujet d'examen session 2010 ☒ 20 minutes

### 1. Qualifiez le contrat conclu entre la société Alblak et la société La Voila.

#### Règle de droit

Le contrat conclu est un contrat de sous-traitance. En effet, la loi du 31 décembre 1975 définit la sous-traitance comme l'opération par laquelle une entreprise principale confie par un sous-traité (contrat de sous-traitance), sous sa responsabilité, tout ou partie de l'exécution du contrat conclu avec le maître de l'ouvrage à un tiers (le sous-traitant). Le contrat de sous-traitance est un contrat d'entreprise spécifique régi par une réglementation spéciale.

La sous-traitance consiste donc pour un entrepreneur (donneur d'ordre ou entrepreneur principal) à confier à un cocontractant (le sous-traitant) le soin de réaliser, sur ses ordres et spécifications, tout ou partie de la prestation qu'il doit fournir à son propre client (maître de l'ouvrage).

#### Application au cas

En l'espèce, le contrat conclu entre la société Alblak et la société La Voila répond à la définition du contrat de sous-traitance (et donc à celle du contrat d'entreprise) puisque la société La Voila se voit confier une partie du contrat signé initialement entre le maître de l'ouvrage (RCT) et l'entrepreneur principal (Alblak), à savoir le terrassement et la mise en état du terrain.

### 2. Dans ce type de contrat, un agrément est-il nécessaire ? Dans l'affirmative, sur quoi porte-t-il et quelles seraient les conséquences d'un défaut d'agrément ?

#### Règle de droit

La sous-traitance impose l'accord du maître de l'ouvrage afin de respecter l'obligation personnelle d'exécution de la commande par l'entrepreneur principal.

L'article 3 de la loi de 1975 précise que « l'entrepreneur qui entend exécuter un contrat ou un marché en recourant à un ou plusieurs sous-traitants doit, au moment de la conclusion et pendant toute la durée du contrat ou du marché, faire accepter chaque sous-traitant et agréer les conditions de paiement de chaque contrat de sous-traitance par le maître de l'ouvrage ; l'entrepreneur principal est tenu de communiquer le ou les contrats de sous-traitance au maître de l'ouvrage lorsque celui-ci en fait la demande ».

À défaut, le sous-traitant n'a pas d'action directe en paiement à l'égard du maître de l'ouvrage, mais pour sa part l'entrepreneur principal ne peut pleinement invoquer le contrat de sous-traitance à l'encontre de son sous-traitant, tout en demeurant intégralement tenu à son égard.

#### Application au cas

En l'espèce, l'entrepreneur principal Alblak doit obtenir l'agrément du maître de l'ouvrage (RCT) car il confie l'exécution d'une partie du contrat d'entreprise à un sous-traitant, la société La Voila. A défaut, cette dernière n'aura pas d'action directe en paiement contre la SCI RCT.

### 3. L'action en justice entreprise par la société La Voila à l'encontre de la SCI RCT est-elle recevable ?

#### Règle de droit

Il s'agit ici d'analyser la relation entre le sous-traitant et le maître de l'ouvrage qui est, par nature, extracontractuelle. En effet, aucun contrat ne les lie directement. Le législateur considère qu'à défaut d'agrément, le sous-traitant n'a aucun droit contre le maître de l'ouvrage. Dès lors, ce dernier n'est pas tenu de payer le sous-traitant non agréé puisqu'il doit le prix à l'entrepreneur principal.

### **Application au cas**

En l'espèce, il s'agit de vérifier si la SCI RCT avait connaissance ou non de l'intervention et avait ou non agréé la société La Voila (sous-traitant).

4. L'argument opposé par la société Alblak afin de ne pas avoir à payer est-il juridiquement recevable ? Si oui, à quelle(s) condition(s) ? Si non, pourquoi ?

### **Règle de droit**

Le sous-traitant est tenu, comme tout entrepreneur, à l'exécution de ses obligations contractuelles envers son contractant.

### **Application au cas**

En l'espèce, le non-respect du cahier des charges constitue assurément le non-respect d'un engagement contractuel de la part du sous-traitant qui n'a donc pas rempli ses obligations contractuelles (*2 points*). Il y a donc matière pour la société Alblak à engager la responsabilité contractuelle de la société La Voila à condition pour la société Alblak de démontrer la non-exécution des obligations contractuelles (fait générateur) lui causant (lien de causalité) un préjudice.