

# Les Fiches notions de la Corpo



Chers étudiants, ça y est, le semestre touche à sa fin. Mais pour bien profiter de l'été et éviter les rattrapages, la case des partiels semble inévitable !

Depuis maintenant 90 ans la Corpo Assas accompagne les étudiants dans tous les domaines de la vie universitaire, et pour cette année on vous propose des fiches notions. Ces fiches sont écrites par nos membres dans le but de favoriser l'entraide étudiante ainsi que de vous aider dans l'apprentissage de certaines notions clés d'une matière, sans reprendre le cours du professeur.

Effectivement, ces fiches sont là pour vous orienter, elles sont faites par des étudiants et ne sont en aucun cas un substitut à ce qui a été enseigné en TD ou en cours car elles ne se basent que sur les recherches et l'apprentissage personnelles de nos membres.

Si jamais il vous venait des questions, n'hésitez pas à nous envoyer un message sur la page Facebook Corpo Assas ou à contacter *Angèle Thiollier* ou *Lina Cherkaoui*.

### **Comment valider votre année ?**

Pour les L1 :

Il faut tout d'abord rappeler que toutes vos notes se compensent. Pour valider de la manière la plus simple votre année, il vous faut valider votre bloc de matières fondamentales mais aussi votre bloc de matières complémentaires. Cependant, le calcul peut s'avérer plus complexe...

Chaque fin de semestre est marquée par des examens qui constituent l'épine dorsale de la validation de votre année. Bon nombre d'autres possibilités vous sont proposées pour engranger un maximum de points et limiter ainsi l'impact de vos partiels. Chacun de vos chargés de TD va vous attribuer une note sur 20 à l'issue du semestre. Vos TD de matières fondamentales comptent donc autant que l'examen écrit, lui aussi noté sur 20. Cet examen s'effectue en 3h et nécessite un exercice de rédaction. Sur un semestre, une matière fondamentale peut donc vous

rapporter jusqu'à 40 points. Seuls 20 points sont nécessaires à la validation de la matière. Pour valider votre bloc de fondamentales, il vous faut donc obtenir 40 points en additionnant vos notes de TD et vos notes aux partiels. Si toutefois vous n'obtenez pas ces 40 points, vous repasserez en juillet lors de la session de rattrapage, la ou les matières que vous n'auriez pas validée(s).

**Attention** : le passage par juillet annule votre note de TD obtenue dans la matière.

Pour les L2 :

Le principe est similaire, à la différence qu'il y a plus de matières fondamentales et plus de matières complémentaires.

Conclusion simple : travailler toutes les matières un minimum en mettant l'accent sur les TD et les matières fondamentales (les plus gros coefficients) vous permettra de maximiser vos chances de valider votre année du premier coup et ainsi éviter l'écueil des rattrapages de juillet.

Si, au sein même des unités d'enseignement, les matières se compensent, les blocs peuvent aussi se compenser entre eux à la fin de l'année. Ainsi, si vous obtenez une moyenne générale sur l'année de 10/20, votre passage est assuré.

En cas d'échec lors des sessions de janvier et de mai, une seconde chance vous est offerte en juillet.

**Attention**, contrairement aux idées reçues, les rattrapages ne sont pas plus faciles, ils sont connus pour être notés plus sévèrement. Toutes les matières des blocs non validés où vous n'avez pas eu la moyenne sont à repasser. S'il s'agit d'une matière à TD, la note de TD est annulée (même si vous avez été défaillant), de sorte que la note obtenue en juillet compte double (8/20 revient à 16/40). Les points d'avance acquis lors de l'année (points au-dessus de la moyenne lors de la validation d'un bloc) sont valables après les rattrapages et permettent donc la compensation finale comme décrite précédemment.

À noter que le jury peut vous accorder quelques points pour l'obtention de votre année, notamment dans le cas d'un étudiant sérieux en TD...  
À bon entendeur !

Pour les L1, le passage en deuxième année peut aussi se faire en conditionnel, pour cela il vous faut valider les deux unités d'enseignement fondamental et une unité d'enseignement complémentaire tout en sachant que l'autre unité complémentaire sera à repasser en L2.

## **AVERTISSEMENT**

Il est important de rappeler que les Professeurs et Maitres de conférence ne sauraient être tenus responsables d'une erreur ou d'une omission au sein des fiches de cours proposées, puisque ces dernières sont comme dit précédemment, réalisées, relues, et mises en page par des étudiants appartenant à la Corpo Paris Assas.

# FICHE CORPO - DROIT DES CONTRATS SPÉCIAUX

## INTRODUCTION

### §1 - Présentation des contrats spéciaux

#### *A) Définition*

Contrats spéciaux, du latin *species* : les différentes catégories de contrats possédant un nom, un domaine et un régime juridique spécifiques. Hérités du droit romain, leurs principes ont été théorisés par des juristes comme **Domat** pour la théorie générale et **Pothier** pour les contrats spécifiques. Il existe un rapport consubstantiel entre la théorie générale et les contrats spéciaux.

La qualification juridique d'un contrat est essentielle.

**Exemple** : la Cour de cassation a estimé en 2024 que les contrats de mise à disposition de locaux en coworking ne sont pas des baux commerciaux, créant ainsi un nouveau contrat spécial.

#### *B) Évolutions*

Le Code civil de 1804 a réglementé les principaux contrats spéciaux. Ces textes sont restés stables, même si **l'ordonnance de 2016** a ajouté des règles sur le pacte de préférence et la promesse : deux avant-contrats.

L'interprétation évolutive, selon la méthode de **Saïlles**, permet d'adapter des textes anciens (ex : le contrat de dépôt de 1804 aux biens incorporels) aux réalités socio-économiques actuelles.

#### *C) Le régime des contrats spéciaux*

Le régime est fondé sur le principe de l'autonomie contractuelle, où les dispositions du Code civil sont majoritairement supplétives (**Portalis**) : elles ne s'appliquent que si les parties n'ont rien prévu. Cependant, de nombreux contrats spéciaux sont désormais régis par des règles d'ordre public, limitant la liberté des parties :

- Le **bail commercial** et le **louage d'immeuble**, où des contrats-types sont imposés.
- Le **crédit à la consommation** (**Ordonnance du 3 septembre 2025**), où un droit spécial impératif s'applique.

### §2 - L'histoire des contrats spéciaux

La classification des contrats spéciaux remonte au *Corpus Juris Civilis* de **Justinien** (Ve siècle), qui a identifié la vente, le bail, le mandat, le prêt et le dépôt. Ces concepts ont été synthétisés par des juristes comme **Domat et Pothier** avant d'être codifiés par **Portalis** en 1804. Cette continuité historique reste pertinente aujourd'hui, comme en témoigne la jurisprudence sur les honoraires d'avocats ou la transmission des obligations aux héritiers, qui s'inspire de principes posés par des juristes romains comme **Ulpian**.

### §3 - Diversité des contrats spéciaux

#### *A) Les contrats nommés et innommés*

- **Contrats nommés** : Identifiés et réglementés par la loi (ex : la vente).

- **Contrats innomés** : Créés par la pratique et régis par la volonté des parties et la théorie générale des obligations (ex : la franchise, le contrat de coffre-fort qualifié de *sui generis*). La liberté contractuelle permet leur existence, à condition que leur objet soit licite.

### *B) Les rapports entre les contrats spéciaux*

La qualification d'un contrat repose sur la recherche de son **obligation caractéristique** (thèse de **François Terré**).

- **Exemple (Coworking - Arrêt 2024)** : La Cour de cassation a qualifié le contrat d'innommé et non de bail, car les services fournis étaient l'obligation principale, la location des bureaux étant accessoire ("l'accessoire suit le principal").
- Des déformations peuvent mener à des requalifications (ex : l'achat d'un billet de TGV est juridiquement un contrat de louage).

### *C) Les sources des contrats spéciaux*

Les sources principales sont le Code civil de 1804 et les lois spéciales (ex : loi de 1989 sur le bail d'habitation).

## **Titre 1 : L'étude des contrats qui portant sur les biens**

### **Partie 1 : Les conventions qui portent sur les biens**

#### **Sous-titre 1 : Les contrats de transferts de propriété**

La vente :

- **Définition (Art. 1582 CC)** : Convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose et l'autre à la payer.
- **Caractère (Art. 1583 CC)** : C'est un contrat **consensuel**, parfait par le simple échange des consentements sur la chose et le prix. Le transfert de propriété est immédiat, rompant avec l'Ancien Droit.
- **Érosion du consensualisme** : De plus en plus de contrats de vente exigent un formalisme (acte solennel), notamment pour la vente immobilière (publication foncière) ou pour protéger la partie faible (contrat d'adhésion, droit de la consommation), ce qui restreint le principe du consensualisme.

Les avants contrats : Ce sont des contrats préparatoires à une vente future. Développés par la pratique (immobilier, droit des sociétés), ils ont été partiellement codifiés par l'ordonnance de 2016 (art. 1123 et 1124 CC).

#### **Chapitre 01 : La promesse de vente**

##### **Section 1 : Les promesses unilatérales de vente (PUV)**

- **Nature juridique (Art. 1124 CC)** : Contrat où le promettant s'engage à vendre un bien à un bénéficiaire, qui dispose d'un droit d'opter pour l'achat. Seul le promettant est engagé.
- **Indemnité d'immobilisation** : Pratique courante où le bénéficiaire verse une somme pour compenser l'indisponibilité du bien. S'il n'achète pas, il perd cette somme.
- **Régime** : Le promettant ne peut se rétracter. En cas de non-respect, le bénéficiaire peut demander l'exécution forcée. La valeur du bien s'apprécie au jour de la vente définitive, et non au jour de la promesse,

ce qui a suscité des débats ([Arrêt Cass. 3e civ., 21 nov. 2024](#), où un prix devenu dérisoire après 45 ans a été maintenu).

- **Formes** : Pour les immeubles ou fonds de commerce, la PUV doit être enregistrée auprès de l'administration fiscale sous peine de nullité ([Art. 1589-2 CC](#)) pour lutter contre la fraude.

## Section 2 : Les promesses synallagmatiques de vente (PSV)

- **Principe** ([Art. 1589 CC](#)) : "La promesse de vente vaut vente" dès qu'il y a accord sur la chose et le prix.
- **Utilité** : Elle sert souvent à retarder les effets de la vente en la soumettant à une condition suspensive ([ex : obtention d'un prêt](#)).
- **Régime** : Les parties sont engagées et ne peuvent se rétracter, sauf exceptions prévues par la loi (droit de rétractation de 14 jours pour l'acheteur immobilier) ou par le contrat (clause de dédit).

## Chapitre 2 : Le pacte de préférence

- **Définition** ([Art. 1123 CC](#)) : Contrat par lequel une partie s'engage, pour le cas où elle déciderait de vendre un bien, à le proposer en priorité au bénéficiaire.
- **Conditions** : La durée et le prix peuvent être déterminés ou indéterminés. Le prix peut être fixé selon les offres concurrentes.
- **Sanction de la violation** : Si le promettant vend à un tiers :
  - *Si le tiers est de bonne foi* : Le bénéficiaire ne peut obtenir que des dommages-intérêts.
  - *Si le tiers est de mauvaise foi* : La sanction est conditionnée à une "double connaissance" (le tiers connaissait le pacte ET l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir). Cette preuve, jugée "diabolique", rend la sanction très difficile à obtenir ([Arrêt Ch. mixte, 2006, codifié à l'art. 1123 al. 2](#)).

## Sous-titre 2 : La formation des contrats de vente

### Chapitre 01 : Les formes du contrat de vente :

Bien que consensuelle, la vente est de plus en plus soumise à un formalisme de protection, notamment avec les obligations d'information précontractuelle (diagnostics immobiliers) qui doivent être annexées au contrat sous peine de nullité.

### Chapitre 02 : L'objet de la vente

L'objet est double : la chose pour le vendeur, le prix pour l'acheteur.

**La chose** : Elle doit être déterminée (ou déterminable), exister (la vente d'une chose future est possible) et être dans le circuit économique. La vente de la chose d'autrui est nulle ([Art. 1599 CC](#)).

#### **Le prix**

- **Détermination** ([Art. 1591 CC](#)) : Le prix doit être déterminé et désigné par les parties, sans qu'un nouvel accord soit nécessaire. Le juge ne peut ni fixer ni compléter le prix ([Arrêt 4 juin 2025](#)). Il peut cependant être laissé à l'estimation d'un tiers ([Art. 1592 CC](#)).
- **Caractère** : Le prix ne doit pas être dérisoire ou illusoire ([Art. 1169 CC](#)). Une vente à 1€ symbolique est valable si elle inclut la reprise de dettes.

- **Lésion (Art. 1674 CC)** : Uniquement pour les ventes d'immeubles, si le vendeur a été lésé de plus de 7/12 de la valeur du bien, il peut demander la rescision de la vente (révision du prix).

### Sous-titre 3 : L'exécution de la vente

#### Chapitre 01 : Les obligations du vendeur

- **Principe d'interprétation (Art. 1602 CC)** : Tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur.
- **Obligations principales (Art. 1603 CC)** : Délivrer et garantir la chose.

Obligation du vendeur	Description	Articles
<b>Obligation de délivrance</b>	Transport de la chose en la puissance et possession de l'acheteur. Elle inclut les accessoires (carte grise, etc.) et une obligation croissante d'information et de conseil.	Art. 1604, 1615
<b>Garantie contre l'éviction</b>	Assurer à l'acheteur une possession paisible, sans troubles de droit ou de fait venant du vendeur ("qui doit garantie ne peut évincer") ou d'un tiers.	Art. 1625, 1626
<b>Garantie des vices cachés</b>	Garantir contre les défauts cachés rendant la chose impropre à son usage. Le régime est complexe avec plusieurs sources : droit commun (Art. 1641 et s.), droit spécial (responsabilité du fait des produits défectueux, Art. 1245 et s.), et droit de la consommation (garantie de conformité).	Art. 1641

- **Action en garantie des vices cachés** : L'acheteur doit agir dans un délai de 2 ans à compter de la découverte du vice (Art. 1648 CC), dans une limite totale de 20 ans après la vente. Il a le choix entre :

1. **L'action rédhibitoire** : Rendre la chose et se faire restituer le prix.
2. **L'action estimatoire** : Garder la chose et obtenir une réduction du prix.

#### Chapitre 2 : Les obligations de l'acheteur

1. **Payer le prix (Art. 1650 CC)** : Obligation principale.
2. **Prendre retirement** : Prendre livraison de la chose.

## TITRE 2 : L'ÉCHANGE

Contrat par lequel les parties se donnent une chose pour une autre (Art. 1702 CC). Historiquement premier, il est aujourd'hui moins courant que la vente. Si les valeurs diffèrent, une compensation monétaire (*soulte*) est possible.

#### Chapitre 1 : La formation du bail

- **Définition (Art. 1709 CC)** : Faire jouir une autre personne d'une chose pendant un certain temps, moyennant un certain prix (loyer).



- **Forme** : Contrat consensuel en droit commun, mais la loi du 6 juillet 1989 impose un écrit et des mentions obligatoires pour les baux d'habitation, le rendant de fait solennel.

- **Durée (Droit spécial - Loi 1989)** : La durée est réglementée (3 ans si bailleur personne physique, 6 ans si personne morale). Le locataire bénéficie d'un "droit au maintien dans les lieux", limitant fortement le droit du propriétaire de récupérer son bien.

- **Prix (Loyer)** : En droit spécial, le loyer n'est plus libre et est souvent encadré en fonction des loyers médians du quartier.

## **Chapitre 2 : L'exécution du contrat de bail**

- **Obligations du bailleur (Art. 1719 CC)** :

1. **Délivrance** : Remettre un logement décent.
2. **Entretien** : Assumer les grosses réparations.
3. **Garantie** : Assurer la jouissance paisible (contre les troubles et les vices cachés).

- **Obligations du locataire (Art. 1728 CC)** :

1. **Usage raisonnable** : Respecter la destination des lieux (la sous-location type Airbnb est interdite sans accord).
2. **Paiement du prix** : Payer le loyer et les charges aux termes convenus.

## **Sous-titre 3 : Les contrats de restitution**

Contrats impliquant la remise d'une chose pour un temps, suivie de sa restitution. Ce sont des contrats réels, unilatéraux et en principe gratuits.

### **Titre 01 : Le prêt**

- **Prêt à consommation (Art. 1892 CC)** : Porte sur des choses qui se consomment par l'usage (ex : argent). L'emprunteur devient propriétaire et doit restituer l'équivalent. Très réglementé par le droit de la consommation (crédit mobilier/immobilier).

- **Prêt à usage ou commodat (Art. 1875 CC)** : Porte sur une chose non-consommable. L'emprunteur doit restituer la chose même. C'est un contrat gratuit, un "service d'ami".

### **Titre II - Le dépôt**

- **Définition (Art. 1915 CC)** : Acte par lequel on reçoit la chose d'autrui à la charge de la garder et de la restituer.

- **Caractéristiques** : Contrat réel, en principe gratuit. L'obligation caractéristique est la garde.

- **Dépôts spéciaux** :

- **Dépôt hôtelier (Art. 1952 CC)** : L'hôtelier est présumé responsable des biens du client, mais sa responsabilité est plafonnée.

- **Séquestre** : Remise d'une chose litigieuse à un tiers en attendant la résolution du conflit.

## Partie 02 : Les conventions impliquant des personnes

### Chapitre 01 : Le mandat

- **Définition (Art. 1984 CC)** : Contrat par lequel une personne (le mandant) donne à une autre (le mandataire) le pouvoir de faire un acte juridique en son nom et pour son compte. C'est un contrat de représentation.
- **Caractéristiques** : Contrat *intuitu personae*, basé sur la confiance. Le mandataire est indépendant (≠ contrat de travail).
- **Effets** : Le mandant est engagé par les actes du mandataire, même illicites (dol), bien que la jurisprudence ait récemment fluctué sur ce point (Arrêt Ch. mixte, 29 oct. 2021).
- **Fin du mandat (Art. 2003 CC)** : Le mandat prend fin par la révocation du mandataire (possible à tout moment), sa renonciation, ou la mort de l'une des parties.

### Chapitre 02 : Le contrat d'entreprise

- **Définition** : Contrat par lequel un entrepreneur s'engage à effectuer un travail matériel ou intellectuel de manière indépendante pour un maître d'ouvrage, contre une rémunération.
- **Formation** : Souvent précédé d'un **devis**. Le prix peut être fixé unilatéralement par l'entrepreneur après exécution, sous contrôle du juge en cas d'abus (Art. 1165 CC).
- **Obligations de l'entrepreneur** : Exécuter le travail promis. L'intensité de l'obligation varie (moyen ou résultat). En matière de construction, une responsabilité de plein droit de 10 ans (garantie décennale) pèse sur le constructeur pour les dommages graves (Art. 1792 CC).
- **Sous-traitance** : Régie par la loi du 31 décembre 1975. Le sous-traitant dispose d'une action directe en paiement contre le maître de l'ouvrage.

### Chapitre 03 : La transaction

- **Définition (Art. 2044 CC)** : Contrat par lequel les parties, par des concessions réciproques, terminent une contestation née ou préviennent une contestation à naître. Elle met fin à un litige.

**La formation du contrat** : Les conditions du droit commun s'appliquent (capacité, contenu et consentement). Un **mandat spécial** est requis pour le mandataire. Le consentement doit être **express**. Concernant les vices du consentement (**dol, erreur ou violence**), la réforme vise à supprimer certaines spécificités. La Cour de cassation (Arrêt 29 janvier 2025) a jugé qu'il n'y avait pas de nullité pour violence morale (art 1141 et suivants) dans une transaction entre héritiers, car les **concessions réciproques** n'avaient pas désavantagé la partie menacée. Il n'y a **pas de lésion** en matière de transaction, car **l'aléa** masque la lésion, même pour les immeubles. La transaction doit être conforme à l'**ordre public**. Une **clause de confidentialité** n'est pas contraire à l'OP.

La transaction repose sur une **double renonciation**. Les concessions ne doivent **pas être strictement égales**, un minimum de concession est suffisant compte tenu des aléas. Le juge exerce un **contrôle** sur l'appréciation des concessions réciproques, notamment dans le domaine de l'assurance (Loi de 1985 sur la circulation).

**Domaine d'application** : La transaction est applicable dans **tous les domaines** du droit.

**L'exécution et l'Interprétation de la transaction** : La transaction est un acte **exceptionnel** de renonciation à un droit. Elle peut découler d'un rapport contractuel ou d'un rapport délictuel/extracontractuel.

**Interprétation de la transaction :** L'interprétation de la transaction est soumise à un **droit spécial article 2048 du Code civil** impose que « *les transactions se renferment dans leurs objets* ». Cette interprétation stricte est essentielle car la transaction est un acte de disposition où les parties renoncent à leurs droits. Par exemple, la Cassation (Arrêt 2015) a permis une nouvelle indemnité pour discrimination (orientation sexuelle) non mentionnée explicitement dans le texte de la transaction.

**La Recherche de l'Intention Implicite :** L'article 2049 ajoute que le juge doit également rechercher l'**intention des parties, même implicite**, qui est reconnue "*par une suite nécessaire de ce qui est exprimé*". La coexistence de ces deux règles explique les **solutions contradictoires** de la Cassation (Arrêts 17 février 2021 et 7 novembre 2024) concernant l'indemnité pour clause de non-concurrence ou perte de gains).

**Les effets de la transaction :** La transaction a la **force obligatoire (Art 1103)** et possède l'**autorité de la chose jugée**. « *La transaction fait obstacle à l'introduction ou la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet* ». La transaction est **extinctive** se distinguant du jugement qui est déclaratif.

Pour que la transaction s'exécute immédiatement comme un **titre exécutoire**, les parties doivent obtenir son **homologation** par le juge du Tribunal Judiciaire sur requête. Cette procédure renforce l'autorité de la chose jugée et est régie par le Code de procédure civile : art 1541 à 1549.

La transaction a un effet relatif entre les parties (Art 1199 du contrat et Art 2051 du jugement), et **ne lie pas les tiers**. Par exception, la Cassation a admis que la transaction puisse être opposée par des co-responsables à un assureur pour éviter un double paiement.