

<b>CONTRAT DE VENTE : EMTIO - VENDITIO</b>			
<b>Définition</b>	Le vendeur s'oblige à fournir à l'acheteur la possession utile et durable d'une chose. L'acheteur s'oblige à payer au vendeur une certaine somme d'argent, le prix. Bilatéral, synallagmatique parfait (≠ simultané).		
	<b>Vendeur</b>	<b>Acheteur</b>	
<b>Obligations principales</b>	<p>Transfert de la possession paisible de la chose vendue.</p> <p>Garantie une possession durable sans pour autant garantir l'acquisition de la propriété.</p> <p>TRADITIO (même si res mancipi) – puis, usucapio</p> <p>Vendre n'est pas forcément propriétaire. Si n'a pas son accord, la vente est valable. Mais PAS usucapio. Limite : vendeur et acheteur de mauvaise foi.</p> <p>Achat d'une chose espérée (condition suspensive) vs. Achat d'un espoir</p>	<p>Paiement du prix convenu : transfert de propriété (par mélange).</p> <p>Exigible immédiatement sauf terme. Possible de refuser ou différer si le vendeur ne livre pas ou n'offre pas de livrer *ou* si possession pas paisible.</p> <p>Prix = somme d'argent + déterminé/able + réel</p>	
<b>Obligations secondaires du VENDEUR</b>	<p><u>Garantie contre l'éviction (vices juridiques) :</u> Le vendeur assiste l'acheteur au cours du procès + dédommagement en cas de perte. Responsabilité objective. L'acheteur doit dénoncer le litige à temps.</p> <p><u>Garantie contre les vices cachés (vices matériels) :</u> Défauts de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel elle est normalement destinée ou qui en diminuent sa valeur. La vendeur répond des dicta et promissa. Distinction entre bon dol et mauvais dol. Même s'il ignore les défauts, il en répond. S'il les connaît, responsable de la valeur réduite et du dommage.</p> <p>2 actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Actio redhibitoria</b> &gt; retour des prestations. Prescription = 1 mois.</li> <li>- <b>Actio quanti minoris</b> &gt; réduction du prix proportionnelle à la diminution de la valeur de la chose. Prescription = 1 an.</li> </ul> <p>Si le vendeur est de <b>mauvaise foi</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Actio empti</b> &gt; indemnité pour les dommages produits directement par les défauts. Perte éprouvée + gain manqué.</li> </ul>		
<b>Actions</b>	<p><b>Actio venditi</b> = intentée par le vendeur contre l'acheteur, peut obtenir le paiement du prix et réparation de son dommage.</p> <p><b>Actio empti</b> = intentée par l'acheteur contre le vendeur, peut exiger des dommages et intérêts (mais pas de remise forcée). Le vendeur répond de sa faute et custodia.</p>		
<b>Régime des risques</b>	<p>Pas relevant si vente au comptant.</p> <p>Si non, qui supporte la perte financière résultant d'une destruction ou d'une détérioration de la chose vendue qui surviendrait après la conclusion du contrat mais avant la livraison à l'acheteur?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Faute du vendeur</u> : responsabilité contractuelle</li> <li>- <u>Pas de faute du vendeur</u> : théorie des risques</li> </ul> <p><b>Règle</b> : le risque est à la charge de l'acheteur dès la perfection du contrat (<b>periculum est emptoris perfecta emptio</b>). La vente est parfaite si la chose est individualisée, le prix est fixé et lorsque le contrat n'est pas soumis à une condition.</p> <p>Si le contrat n'est pas parfait &gt; risques sont au vendeur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Cas fortuits</b> = hasard, contre lequel on ne peut résister, pas prévisible (fuite de l'esclave, etc.)</li> <li>- <b>Force majeure</b> = événement extérieur, irrésistible pour le commun des mortels</li> </ul> <p>Conséquence : si destruction, le vendeur est libéré, mais pas l'acheteur</p>		
<b>Régime des pactes</b>	<b>En faveur du vendeur</b>	<b>Adjudication à terme</b>	Vendeur peut résoudre le contrat si, avant une date fixée, il trouve un autre acheteur prêt à payer plus. Condition résolutoire.
		<b>Commissaire</b>	Vendeur peut résilier le contrat si le prix n'est pas payé à l'échéance convenue. Condition résolutoire. Implicite.
	<b>En faveur de l'acheteur</b>	<b>Vente à l'essai / Mécontentement</b>	Possibilité de résoudre le contrat avant une date fixée si la chose ne lui convient pas. Condition suspensive.

## CONTRAT DE BAIL, LOUAGE DE CHOSES : LOCATIO REI

<b>Définition</b>	Contrat consensuel dans lequel le bailleur (locator) s'oblige à céder l'usage d'une chose au preneur (conductor) moyennant un loyer.	
	<b>Bailleur</b>	<b>Locataire</b>
<b>Obligations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre à disposition la chose louée, en bon état, et en céder l'usage. Remise de la chose par TRADITIO. Simple DETENTION. Le bailleur n'est pas nécessairement le propriétaire de la chose.</li> <li>- Maintenir le locataire en jouissance de la chose louée pendant tout le temps prévu dans le contrat. Indemnisation si éviction ou vice.</li> <li>- A la fin du bail, reprend la chose et rembourse au locataire les frais entrepris pour sa conservation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Payer le loyer (critères, cf. vente)</li> <li>SAUF : biens ruraux. Le fermier-locataire peut convenir qu'il remet, à titre de loyer, une partie des fruits produits par le fonds loué.</li> </ul>
<b>Actions</b>	<p><b>Actio conducti</b> = intentée par le locataire contre le bailleur qui répond pour dol et faute de l'impossibilité de jouissance ou de la diminution de la jouissance de la chose louée, et des garanties.</p> <p><b>Actio locati</b> = intentée par le bailleur contre le locataire qui répond pour dol et faute dans l'usage et l'entretien de la chose, et de la perte ou de la détérioration fautive de la chose.</p>	
<b>Régime des risques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le <b>BAILLEUR</b> répond du danger qui menace directement <b>l'existence</b> de la chose (force majeure). Le locataire peut ne pas payer le loyer tant que le bailleur ne lui fournit pas la jouissance d'un objet de remplacement ou ne le dédommage pas.</li> <li>- Le <b>LOCATAIRE</b> répond des risques provenant de <b>l'usage</b> et de <b>l'utilisation</b> de la chose. Le locataire doit continuer à payer le loyer jusqu'au terme.</li> </ul>	

<b>Extinction</b> (contrat temporaire par nature)	<p>Aucun terme &gt; chaque partie peut dénoncer en tout temps, dans le respect des règles de la BF et sans préavis</p> <p>Immobilier &gt; à l'expiration du délai et à défaut d'avis contraire, on admet la reconduction du bail tacite pour un an.</p> <p>Si terme, peut s'éteindre avant en cas d'accord entre les parties.</p> <p>Si non : unilatéralement de manière anticipée</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Le <u>locataire</u> si la chose louée n'a pas été mise à sa disposition ou si elle s'avère inemployable suite à un défaut d'entretien. Mais si pas de motif justificatif, alors peut être actionné pour payer les loyers restant.</li><li>- Le <u>bailleur</u> si le locataire ne paye pas le loyer pendant un certain temps (résiliation + expulsion)</li></ul>
--	---

## CONTRAT D'ENTREPRISE, DE LOCATION D'OUVRAGES : LOCATIO OPERIS

<b>Définition</b>	Contrat consensuel par lequel l'entrepreneur (conductor) s'oblige à exécuter un ouvrage contre une rémunération que le maître de l'ouvrage (locator) s'engage à lui payer.	
	<b>Entrepreneur</b>	<b>Maître de l'ouvrage</b>
<b>Obligations</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Réaliser un ouvrage</li><li>- Prendre soin des matériaux confiés</li></ul> <p>Ne peut pas exiger de rémunération tant qu'il n'a pas exécuté et livré l'ouvrage.</p>	<p>En principe, remet la détention d'une chose à l'entrepreneur.</p>
<b>Actions</b>	Actio = l'entrepreneur répond de l'inexécution ou de la mauvaise exécution pour dol, faute, maladresse et inexpérience + faute et maladresse de ses auxiliaires. Répond de son oeuvre jusqu'à la remise formelle et la constatation du maître de l'exécution conforme au contrat.	

## CONTRAT DE TRAVAIL, DE LOCATION DE SERVICE : LOCATIO OPERARUM

<b>Définition</b>	Contrat consensuel par lequel le travailleur (locateur) s'engage à fournir son activité pour un certain temps à l'employeur (conductor) en échange d'une rémunération.
<b>Remarques</b>	Contrat assez rare. - Dans la famille > pas de formalisation - Grande partie des travaux = esclaves > LOCATIO REI - Pas digne d'un homme, donc soit LOCATIO OPERIS (services) ou MANDATUM (si lien de confiance)
<b>Éléments essentiels</b>	1. Une prestation de travail 2. Un rapport de subordination du travailleur à son employeur 3. Un élément de durée 4. Une rémunération sous la forme de salaire
<b>Risques</b>	- Cause indépendante du travailleur > droit au salaire sauf accord contraire  - Si maladie ou autre > perd droit à une rémunération

## CONTRAT DE MANDAT : MANDATUM

<b>Définition</b>	<p>Contrat consensuel par lequel le mandateur s'engage à exercer gratuitement une activité déterminée, matérielle ou juridique, en faveur du mandant ou d'une personne tierce.</p> <p style="text-align: center;">Bilatéral imparfait &gt; l'obligation du mandant est accessoire</p>	
<b>Éléments spécifiques</b>	<p>1. <b>Un rapport de confiance et de fidélité</b> = pas de délégation, agir en toute circonstance dans l'intérêt présumé du mandant</p> <p>2. <b>Une activité déployée gratuitement</b> (mandatum nisi gratuitum nullum est) = sauf si mandat avec caractère professionnel, pour autant que le principe en ait été convenu entre les parties. Si non &gt; louage</p> <p>3. <b>Un large spectre d'activité</b> (notamment: avocats, architectes, arpenteurs)</p> <p>4. <b>Un mandat conféré en faveur du mandant ou d'un tiers</b></p> <p>En principe : intérêt exclusif du mandant. Si intérêt du mandataire = simple conseil. Mais : intérêts mixtes possibles (mandant et tiers/mandataire).</p> <p>A titre exceptionnel : intérêt d'un tiers uniquement. Mandat de crédit ou qualifié. Procédé de cautionnement. Procédure : le mandant donne l'ordre à son mandataire de prêter (mutuum) une somme d'argent à un tiers qui devient débiteur du mandataire.</p> <p>En cas de non-restitution : d'abord, conditio certae pecuniae contre le tiers (mutuum), ensuite, actio mandati contraria contre le mandant</p>	
	<b>Mandataire</b>	<b>Mandant</b>
<b>Obligations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Exécuter le mandat (possible de renoncer au mandat si pas commencé l'exécution et que la renonciation ne cause aucun préjudice au mandant).</li> <li>- Rendre comptes de ses activités sur demande du mandant</li> <li>- Doit remettre tous les droits/actifs acquis en faveur du mandant. Représentation indirecte (agit en son propre nom puis transfère au mandant).</li> <li>- Doit suivre les instructions. S'il s'en éloigne complètement, mandant pas engagé. S'il s'en éloigne partiellement, Sabinien disent pas d'actio, Proculien disent actio jusqu'à concurrence du prix fixé dans le mandat.</li> </ul>	<p>Obligations ACCESSOIRES. Pas de rapport d'échange.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Doit accepter ce que le mandataire a régulièrement acquis ou exécuté pour lui et ratifier les actes juridiques accomplis dans le cadre du mandat.</li> <li>- Reste : cf. actio mandati contraria</li> </ul>

<p><b>Actions</b></p>	<p><b>Actio mandati</b> = intentée par le mandant contre le mandataire, peut solliciter l'exécution du mandat. Inexécution ou mauvaise exécution, alors dommages et intérêts correspondant à l'intérêt du mandant à l'exécution du contrat.</p> <p>Qu'une obligation de moyens. Délimitation entre mauvaise exécution et inexécution. En règle générale : lorsque le mandataire se conforme aux instructions reçues, il est couvert même si l'opération n'est pas avantageuse pour le mandant.</p> <p>Il répond pour dol, et faute, à tout le moins grave.</p> <p><b>Actio mandati contraria</b> = intentée par le mandataire contre le mandant. Mandat est gratuit donc pas de pertes à subir. Mais le mandataire peut demander la prise en charge des frais et dommages occasionnés par l'accomplissement du mandat. Conditions strictes. Dépenses légitimes et raisonnables, effectuées de bonne foi. Remboursement même si but pas atteint ou que le mandant aurait moins dépensé seul. Dommages physiques ou matériels subis lors de l'exécution du mandat, PAS cas fortuits. Dommages inhérents au mandat.</p>
<p><b>Extinction</b></p>	<p>Si la confiance réciproque ou la personne disparaît (mandatum morte solvitur).</p> <p>Chacune des parties est libre de révoquer ou de renoncer au mandat en tout temps, dans le respect des règles de BF. Si temps inopportun, alors indemnisation.</p> <p>Aussi : par l'accomplissement des obligations, survenance du terme convenu.</p>

## GESTION D'AFFAIRES SANS MANDAT : NEGOTIORUM GESTIO

<b>Définition</b>	<p>Lorsqu'une personne (negotiorum gestor), de sa propre initiative, intervient par un acte juridique ou un acte matériel pour administrer les biens d'autrui (dominus negotii).</p> <p style="text-align: center;">Analogies avec le mandat mais pas d'accord préalable.</p>	
	<b>Ratification</b>	<b>Pas de ratification</b>
<b>Deux situations</b>	<p>Le gérant devient le mandataire du maitre. La ratification donne <u>rétroactivement</u> une cause aux actes de gestion en créant fictivement une relation contractuelle.</p>	<p>Quasi ex contractu. L'acte juridique ne naît pas par le consentement mais par le fait même de la gestion.</p>
<b>Obligations du gérant</b>	<p>Pour qu'un lien obligatoire se noue, il faut que l'activité du gérant soit utile au maitre. DOIT mener à terme la gestion d'entreprise même si pas d'obligation au départ.</p> <p>Diligence, conformément aux intérêts présumés du maitre. Doit rendre compte de ses interventions et transférer les droits acquis + actions.</p>	
<b>Actions</b>	<p>Actio negotiorum gestio = intentée par le maitre contre le gérant, il répond pour dol et faute. Appréciation assez rigoureuse car s'immisce de manière unilatérale dans les affaires d'autrui.</p> <p>Actio negotiorum gestorum contraria = indemnisation des dépenses liées à ses actes de gestion, réparation des dommages. Si gestion <u>inutile</u>, pas d'obligation à charge du maitre.</p>	

## CONTRAT DE SOCIETE : SOCIETAS

<b>Définition</b>	<p>Contrat de durée, consensuel, de bonne foi, par lequel deux ou plusieurs personnes s'engagent à unir leurs efforts ou leurs ressources, en vue d'atteindre un but commun. Les cocontractants exécutent une prestation de nature comparable (fourniture d'un apport), mais pas synallagmatique parfait.</p> <p style="text-align: center;">Similitude avec le mandat = liens personnels étroits</p>
<b>Remarques</b>	<p>Si les associés gardent leur patrimoine propre mais mettent en commun tous les revenus liés à leurs activités professionnelles, on présume l'existence d'une société de recherche de gain en l'absence de précisions de la part des sociétaires.</p>
<b>Fondement</b>	<p>AFFECTIO SOCIETATIS = doit être présent tout le long (consensus perseverans). Volonté de <u>chaque</u> associé de fonder et de développer une société.</p>
<b>Obligations</b>	<p>- Effectuer un apport à la société (peuvent être de types variés et de valeurs inégales; bien corporel, industrie, travail, etc. mais doit avoir une véritable utilité économique).</p> <p>- Vigilance et précaution, intervenir lorsque l'intérêt social le commande</p> <p>- Chaque associé doit faire participer les autres associés aux bénéfices obtenus pour le compte de la société (beneficium lucri). Il a donc le droit d'exiger des autres associés de participer aux pertes qu'il avait subies au cours de son activité pour la société (beneficium damni).</p>
<b>Action</b>	<p>Actio pro socio = action unique ouverte à tous les associés. Pas possible de forcer un associé à exécuter sa prestation. Doit dénoncer le contrat et exiger le partage. Faute d'un accord commun, l'actio pro socio mène à la dissolution automatique de la société.</p> <p>Durant l'action, on détermine la responsabilité de chaque associé et la possibilité de liquider et compenser dettes et créances.</p>
<b>Organisation de la société</b>	<p><b>Organisation interne</b> = dépend de la volonté des parties. Chaque associé doit retirer un avantage économique de sa participation et a droit à une partie des avantages sociaux. Grand liberté dans la clé de répartition des bénéfices et des pertes. PAS permis de convenir que certains assument toutes les pertes et d'autres tous les bénéfices.</p> <p>Si règles incomplètes ou pas claires : présomption de répartition égale même si apports inégaux</p> <p><b>Rapports externes</b> = la société n'a pas de personnalité propre. Les actes des associés ne produisent d'effets juridiques que pour l'associé qui a agi, à charge à lui de le transférer aux autres associés.</p>
<b>Extinction</b>	<p><b>Ex personis</b> Décès ou changement important du statut juridique d'une personne impliquent la dissolution.</p>
	<p><b>Ex rebus</b> But est atteint ou devenu entièrement impossible.</p>
	<p><b>Ex voluntae</b></p> <p>Volonté commune si terme fixé</p> <p>Avant le terme par renonciation unanime.</p> <p>Pas de terme = chaque associé peut unilatéralement mettre fin à la société en tout temps, même si but pas atteint. Mais pas de renonciation avant terme si frauduleuse ou temps inopportun.</p>

**Ex actione**

Conséquence de la dissolution : cesse de faire naitre de nouvelles obligations. Si biens à répartir, les parties peuvent intenter l'actio communi dividundo.