

# LA NÉGOCIATION ET L'EXÉCUTION DES CONTRATS ENTRE PROFESSIONNELS

## Qualifier une situation précontractuelle

### ➤ Les pourparlers

Les échanges ayant lieu avant la conclusion d'un contrat. Ce sont les discussions faites dans le but de négocier les termes de contrat afin de le perfectionner. Il s'agit d'une obligation morale.

### ➤ Les contrats préparatoires

- **Le pacte de préférence** : c'est un contrat unilatéral par lequel le promettant est obligé de privilégier le bénéficiaire à tout tiers ;
- **La promesse unilatérale** : c'est un avant-contrat qui permet au bénéficiaire de consentir sur le contrat définitif.

## Qualifier une situation contractuelle

### Les principes du droit des contrats

#### ➤ La liberté contractuelle

Elle englobe la liberté de contracter, de fixer le contenu du contrat et de choisir son cocontractant.

#### ➤ La force obligatoire du contrat

Les contrats légaux sont équivalents à la loi. Il faut que les deux cocontractants se consentent sur l'annulation du contrat pour qu'il ne soit plus valable.

### La validité des contrats

<b>Le consentement non vicié</b>	Le consentement doit avoir lieu dans toute transparence. Il ne doit pas être résultat de la violence, du dol ou d'erreur ;
<b>La capacité</b>	Les mineurs et les majeurs incapables ne peuvent pas conclure des contrats.
<b>le contenu licite et certain</b>	Le sujet du contrat doit être licite, possible et déterminé ou déterminable

## Les obligations d'information et de conseil

Un professionnel proposant un contrat peut être obligé à informer ou orienter son cocontractant.

## Apprécier les effets juridiques du contrat

### Les clauses particulières

- **La clause d'indexation** : explique la variation possible du montant nominal indiqué dans le contrat suivant la variation de référence d'un indice ;
- **La clause de réserve de propriété** : accorde au vendeur la maintenance temporelle de la propriété du bien vendu lors du règlement total du prix ;
- **La clause limitative de responsabilité** : Une clause limitative de responsabilité est une clause qui limite, en cas de faute, l'engagement de la responsabilité de son auteur ;
- **La clause pénale** : en cas d'inexécution du contrat, cette clause fixe en avance le montant précis de réparation due par le débiteur.

### L'inexécution du contrat

#### ➤ La résolution ou la résiliation du contrat

La résolution est l'acte de l'annulation du contrat demandée par une partie. Si s'agit d'un contrat à exécution successive, on parle de résiliation : l'annulation ne s'applique qu'aux futurs engagements.

#### ➤ Les modes de résolution

- **La clause résolutoire** : La résolution et l'annulation d'un contrat auront lieu automatiquement s'il n'est pas exécuté par l'une des parties ;
- **La notification de résolution** : Le créancier victime de l'inexécution peut tirer avantage de la résolution unilatérale ;
- **La résolution judiciaire** : si le contrat n'inclut pas une clause résolutoire, une partie peut avoir recours à la justice pour en mettre fin.