

ÉDITIONS  
**LOISIRS  
ET PÉDAGOGIE**  
apprendre

—  
Rémy Bucheler

#07

# DROIT DES CONTRATS

ENTREPRISE, MANDAT, BAIL

THÉORIE ET EXERCICES

# DROIT DES CONTRATS

Ce cahier présente une introduction au droit des contrats. Les contrats de services indépendants (contrat d'entreprise et contrat de mandat) et le contrat de bail sont expliqués dans un langage simple et accessible.

## Sommaire

<b>Contrats de services indépendants .....</b>	<b>5</b>
1. Les types de contrats .....	5
2. Le contrat d'entreprise .....	8
3. Le contrat de mandat.....	13
Exercices.....	17
<b>Contrat de bail .....</b>	<b>23</b>
1. Le contrat de bail .....	23
2. Le loyer .....	24
3. Les défauts de la chose louée.....	28
4. La résiliation du bail.....	30
5. Procédure en matière de bail.....	33
Exercices.....	34



# Contrats de services indépendants

## Objectifs

- Connaître l'objet des contrats de travail, d'entreprise et de mandat
- Distinguer les contrats de travail, d'entreprise et de mandat

## Introduction

Une personne qui travaille pour une autre (au sens large du terme) va, en termes juridiques, lui fournir des services. En fonction des services à rendre, le contrat conclu sera différent et la réglementation sera spécifique. Le Code des obligations régit trois contrats de services : le contrat d'entreprise, le contrat de mandat et le contrat de travail.

Distinguer entre ces trois contrats est primordial afin de déterminer quelles sont les règles qui s'appliquent dans chaque cas rencontré. C'est la première partie de ce chapitre. Ensuite, nous étudierons les contrats de services indépendants, soit le contrat d'entreprise et le contrat de mandat.

## 1

### Les types de contrats

#### Contrat de travail

Le contrat de travail est le contrat par lequel une personne s'engage à travailler pour une autre dans un **rapport de dépendance**. Il est régi par les articles 319 et suivants du Code des obligations.

- ➔ L'élément essentiel du contrat de travail est la **subordination**. L'employé doit obéir à son employeur.
- ➔ C'est l'employeur qui définit les modalités du travail telles que le salaire, l'horaire, ou les tâches à effectuer.
- ➔ Le travailleur n'a donc pas d'indépendance dans l'exécution de son travail.

#### EXEMPLE

Louisa est engagée par une entreprise en tant que réceptionniste. Son contrat de travail spécifie son salaire, ses horaires de travail, le poste qu'elle occupera et les tâches qu'elle devra effectuer. Lorsqu'elle vient au travail, Louisa est soumise à l'autorité de son supérieur hiérarchique et doit respecter ses instructions.

### Contrat d'entreprise

Le contrat d'entreprise est le contrat par lequel une personne s'engage à **créer et/ou réaliser un ouvrage** pour une autre personne. Il est régi par les articles 363 et suivants du Code des obligations.

- ➔ L'élément essentiel du contrat d'entreprise est la création d'un ouvrage. Il s'agit d'un objet que l'entrepreneur s'engage à développer pour le maître de l'ouvrage selon ses instructions.
- ➔ Dans un contrat d'entreprise, il y a donc **création d'un nouvel objet spécialement pour celui qui le commande**.
- ➔ Le contrat d'entreprise est exécuté **de manière indépendante** par l'entrepreneur. Bien entendu, il doit respecter les instructions du maître de l'ouvrage, mais il est libre dans l'exécution de ce travail dans la mesure où il crée l'ouvrage qui lui est demandé.
- ➔ La distinction entre le contrat d'entreprise et le contrat de vente peut parfois être subtile, car les deux contrats impliquent la remise d'une chose. Toutefois, le contrat d'entreprise consiste à créer une nouvelle chose spécialement pour le maître de l'ouvrage, alors que le contrat de vente consiste à remettre une chose « standard » à l'acheteur.
- ➔ Dans le contrat d'entreprise, on parle d'**obligation de résultat** de l'entrepreneur, car celui-ci a la charge de créer la chose demandée telle qu'elle a été commandée et de manière fonctionnelle.

#### EXEMPLE

Rodolphe souhaite construire une maison pour sa famille et s'adresse pour cela à Elsa, qui est architecte. Rodolphe veut une maison de deux étages, adaptée à son terrain de 1000 m<sup>2</sup> situé dans la campagne. Elsa est chargée non seulement de concevoir la maison, mais également de s'occuper de sa construction et de superviser le chantier jusqu'à la fin du processus.

Il s'agit d'un contrat d'entreprise, car Elsa est chargée par Rodolphe de créer une maison : c'est un nouvel objet, construit spécialement pour Rodolphe selon ses désirs et son terrain. Bien entendu, Elsa devra respecter les instructions qui lui seront données, mais elle est libre d'organiser son travail comme elle l'entend en fonction des délais qui seront convenus.

D'autres exemples d'un contrat d'entreprise sont le bijoutier qui fabrique un bijou sur mesure ou le boulanger qui fabrique un gâteau de mariage sur commande.

### Contrat de mandat

Le contrat de mandat est le contrat par lequel une personne s'engage à **rendre un service** à une autre. Il est régi par les articles 394 et suivants du Code des obligations.

- ➔ L'élément essentiel du contrat de mandat est la mise à disposition des connaissances et du savoir-faire du mandataire en faveur du mandant.

- ➔ Dans un contrat de mandat, il y a donc une personne qui est, d'une certaine manière, à disposition d'une autre pour lui rendre les services dont elle a besoin.
- ➔ Le contrat de mandat est un contrat **très général et répandu**, car dès qu'une personne s'adresse à une autre et lui demande des prestations, le contrat qui se noue est un contrat de mandat. Par ailleurs, le contrat de mandat englobe tous les contrats dès lors que les règles d'un autre contrat ne sont pas applicables (art. 394 al. 2 CO).
- ➔ Dans le contrat de mandat, on parle d'**obligation de moyens** du mandataire puisque celui-ci doit fournir des services : il ne peut pas garantir le résultat de son action, mais doit mettre les moyens nécessaires pour fournir un service de qualité.

EXEMPLE

Didier, qui a rencontré des difficultés avec son employeur et s'est fait licencier, fait appel à François, qui est avocat, pour défendre ses droits. Le contrat qui s'est noué est un contrat de mandat : François ne va pas créer un objet pour Didier, mais fournir des conseils juridiques et mettre en place une stratégie, ce qui constitue des prestations intellectuelles. D'autres exemples de contrat de mandat sont la tenue de la comptabilité d'une entreprise par un fiduciaire, l'audit réalisé par un consultant en entreprise ou encore les soins à un malade prodigués par un médecin.

**Résumé** Les différences entre ces trois contrats peuvent se résumer ainsi :

	Entreprise	Mandat	Travail
Personne qui fournit les services	Entrepreneur	Mandataire	Employé
Personne qui reçoit les services	Maître de l'ouvrage	Mandant	Employeur
Éléments caractéristiques	Création d'un ouvrage (ou d'un objet) Obligation de résultat	Fourniture d'un service (ou de prestations) Obligation de moyens	Fourniture d'un travail dans un rapport de subordination Obligation d'effectuer la tâche demandée

## 2

## Le contrat d'entreprise

## Objet

Le contrat d'entreprise a pour objet l'**exécution d'un ouvrage**.

- ➔ L'ouvrage est un élément nouveau, créé pour le maître à l'occasion du contrat d'entreprise.

**Art. 363**

Le contrat d'entreprise est un contrat par lequel une des parties (l'entrepreneur) s'oblige à exécuter un ouvrage, moyennant un prix que l'autre partie (le maître) s'engage à lui payer.

*Source: Code des obligations*

## Prix

Le travail de l'entrepreneur est rémunéré par un **prix** que le maître s'engage à lui payer.

- ➔ Si rien n'est décidé, le prix n'est payable qu'à la **livraison** de l'ouvrage terminé (art. 372 al. 1 CO). C'est généralement la solution adoptée pour les petits travaux. Dans le cadre de contrats importants, on prévoit généralement des paiements partiels tout au long de sa création (art. 372 al. 2 CO).
- ➔ Si le prix est fixé à **forfait**, les parties déterminent à l'avance un montant unique qui rémunère tout le travail. L'entrepreneur doit alors effectuer le travail comme prévu, sans pouvoir demander d'augmentation, même si cela implique de faire des pertes (art. 373 al. 1 CO), sauf en cas de circonstances extraordinaires et imprévisibles, ce qui est extrêmement rare (art. 373 al. 2 CO). De façon similaire, le maître doit payer le prix sans discuter, même s'il s'avère que le travail demandé était moins important que prévu (art. 373 al. 3 CO).
- ➔ Si le prix est fixé **approximativement**, il est alors calculé à la fin des travaux d'après le travail fourni par l'entrepreneur et les coûts qu'il a supportés (art. 374 CO). Dans cette hypothèse, il est important que les parties s'accordent sur un tarif avant le début du travail, par exemple un montant horaire, afin que le cadre de calcul soit déjà déterminé.

**Art. 372**

<sup>1</sup> Le prix de l'ouvrage est payable au moment de la livraison.

<sup>2</sup> Si des livraisons et des paiements partiels ont été convenus, le prix afférent à chaque partie de l'ouvrage est payable au moment de la livraison de cette partie.

**Art. 373**

<sup>1</sup> Lorsque le prix a été fixé à forfait, l'entrepreneur est tenu d'exécuter l'ouvrage pour la somme fixée, et il ne peut réclamer aucune augmentation, même si l'ouvrage a exigé plus de travail ou de dépenses que ce qui avait été prévu.

# Exercices

## Exercice 1

### Les types de contrats

Cochez s'il s'agit d'un contrat de travail, d'entreprise, de mandat ou de vente.

Situations	Contrat travail	Contrat entreprise	Contrat mandat	Contrat vente
Martial vend sa moto.				
Mireille est secrétaire dans une grande entreprise.				
Michel est plombier, à son compte, et installe des sanitaires en tout genre.				
Marlène est avocate dans une Étude à Bienne.				

## Exercice 2

### Contrat d'entreprise

Répondez aux questions qui suivent en justifiant vos réponses par un article du CO et son alinéa précis.

- a) Quelles sont les parties au contrat d'entreprise ?
  
- b) Marlène et Nathalie ont convenu que Nathalie installerait une baignoire de balnéothérapie et de luminothérapie dans la salle de bains de Marlène. Cette baignoire devait avoir comme qualités de pouvoir projeter des jets massants ainsi que de diffuser des faisceaux de couleur relaxants. Une fois l'ouvrage terminé, Marlène s'aperçoit, lors de sa première utilisation, que les jets éclaboussent toute la salle de bains et que leur pression ne peut être diminuée. Cette dernière est si forte qu'elle a fissuré la baignoire dans toute la longueur. Par ailleurs, les faisceaux lumineux fonctionnent mal et laissent des traces de brûlure sur la peau. Puisque la baignoire est cassée et que rien ne fonctionne comme prévu, Marlène souhaite refuser l'ouvrage de Nathalie. Le peut-elle ?



- c) Alphonse et René ont convenu qu'Alphonse ferait une véranda chez René pour la somme de 10 000 francs. Une fois l'ouvrage terminé, René s'aperçoit que les joints de la véranda ne sont pas étanches et que de l'eau de pluie rentre à l'intérieur de la maison. Que peut faire René pour rétablir la situation ?

Quelle serait la réponse si René avait expressément demandé à Alphonse d'installer les joints défectueux, et ce, contre l'avis de ce dernier ?

- d) Au début du mois de novembre, Tina et Roberta ont convenu que Roberta repeindrait l'intérieur de la cabane du jardin de Tina en rose, pour un prix de 1500 francs. Tina paie l'ouvrage terminé mais ne se rend dans la cabane qu'au début du printemps, lorsque les beaux jours arrivent. C'est à ce moment-là qu'elle s'aperçoit que l'intérieur de la cabane a été peint en vert. Tina appelle alors Roberta pour que cette dernière vienne repeindre la cabane en rose. Roberta refuse. Quelle est la situation juridique ?