

Table des matières

Le droit commun du bail : chronique de jurisprudence (1^{er} janvier 2013 – 30 juin 2018)	7
<i>Mathieu HIGNY</i>	
Introduction	7
Section 1. Questions liées aux parties	7
§ 1. Copropriété ordinaire et bailleurs (art. 577-2, § 5 et § 6, C. civ.)	7
§ 2. Pluralité de preneurs et <i>mutuus dissensus</i> (art. 1134, al. 2, C. civ.)	12
A. Le <i>mutuus dissensus</i>	12
B. Le bail conclu entre un bailleur et plusieurs preneurs	14
§ 3. Décès du bailleur (art. 1742 C. civ.)	20
Section 2. Questions liées aux obligations financières	23
§ 1. Remboursement des sommes indues par le bailleur (art. 1728 ^{quater} et art. 2273, al. 2, C. civ.)	23
§ 2. Arriérés de loyer et résolution judiciaire (art. 1184 C. civ.)	26
§ 3. Exécution forcée en nature du bail et abus de droit	29
Section 3. Questions liées aux responsabilités des parties	31
§ 1. Responsabilité du bailleur pour vices cachés (art. 1721 C. civ.) et responsabilité du preneur pour incendie (art. 1733 C. civ.)	31
§ 2. Responsabilité du bailleur pour fait des tiers (art. 1726 et art. 1727 C. civ.)	36

La formation du contrat d'intermédiation immobilière : aspects contractuels et responsabilités 39

Gauthier FIÉVET

Introduction	39
Section 1. Panorama des règles applicables au contrat d'intermédiation	41
§ 1. Les règles applicables à tout contrat d'intermédiation	41
A. Les dispositions du Code civil en matière d'obligations contractuelles et quasi délictuelles	41
B. La loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier	42
C. L'arrêté royal du 30 août 2013 relatif à l'accès à la profession d'agent immobilier	42
D. Le code de déontologie de l'IPI	43
§ 2. Les règles applicables au contrat d'intermédiation conclu avec un consommateur	45
A. Le Code de droit économique, et spécialement son livre VI	45
B. L'arrêté royal du 12 janvier 2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers	46
Section 2. L'obligation d'information de l'agent immobilier	48
§ 1. Envers son commettant	49
A. L'obligation d'information précontractuelle	49
B. L'obligation d'information contractuelle	54
§ 2. Envers les tiers	60
Section 3. Le contrat d'intermédiation immobilière	63
§ 1. Qualification juridique	63
§ 2. L'exigence d'un contrat « écrit »	65
A. Droit commun	65
B. Contrat conclu avec un consommateur	66
§ 3. La clause de rétractation ou de renonciation	68
§ 4. Les clauses relatives à la mission de l'agent immobilier	76
A. Droit commun	76
B. Contrat conclu avec un consommateur	79

§ 5. Les clauses relatives à la rémunération de l'agent immobilier	82
A. Droit commun	82
B. Contrat conclu avec un consommateur	87
§ 6. Les clauses relatives à la durée et la résiliation du contrat	90
A. Droit commun	90
B. Contrat conclu avec un consommateur	93
§ 7. Les clauses pénales	96
A. Droit commun	96
B. Contrat conclu avec un consommateur	99
Conclusion	101
Les infractions d'urbanisme et les obligations du vendeur : tour d'horizon de la jurisprudence	105
<i>François ONCLIN</i>	
Introduction	105
Section 1. La délivrance d'une chose conforme	106
§ 1. Présentation	106
§ 2. Conditions d'application	107
§ 3. Remèdes	112
Section 2. La garantie contre les vices cachés	118
§ 1. Présentation	118
§ 2. Conditions d'application	119
§ 3. Remèdes	125
Section 3. La garantie contre l'éviction	127
§ 1. Présentation	127
§ 2. Conditions d'application	128
§ 3. Remèdes	136
Conclusion	138

Le contrat de syndic : quelques décisions récentes et les modifications apportées par la loi du 18 juin 2018 141

Audrey VANHOVE

Introduction	141
Section 1. Modes de nomination du syndic	143
§ 1. Le syndic désigné par le règlement d'ordre intérieur	143
§ 2. Le syndic élu par l'assemblée générale	144
§ 3. Le syndic nommé par le juge	145
A. Le syndic judiciaire	145
B. Le syndic provisoire	146
Section 2. La nature du contrat de syndic	147
§ 1. Un contrat écrit	147
§ 2. Un contrat de mandat	150
Section 3. La formation du contrat de syndic	151
§ 1. L'obligation d'information	152
§ 2. Les négociations et la décision de l'assemblée générale	153
§ 3. La signature du contrat	154
Section 4. Le contenu du contrat de syndic	155
§ 1. Une autonomie des volontés balisée	155
§ 2. La rémunération du syndic	156
Section 5. La durée et le renouvellement éventuel du contrat de syndic	158
§ 1. La durée fixée impérativement par la loi	158
§ 2. La faculté de renouvellement	159
Section 6. La fin du contrat de syndic	160
§ 1. Les causes possibles d'extinction du contrat et leur éventuelle modalisation	160
A. Les causes prévues par la loi et le règlement d'ordre intérieur	161
B. Les causes spécifiques au mandat	164
C. Les causes de droit commun	165
§ 2. Les obligations liées à la fin du contrat	166
Conclusion	167

Le « contrat de parking » : de la théorie à la pratique	169
<i>Marie NOUNCKELE, Virginie RONNEAU</i>	
Introduction	169
Section 1. Définition et qualification du contrat de parking	170
Section 2. Formation, effets et extinction du contrat	175
§ 1. Formation du contrat	175
§ 2. Effets du contrat	175
A. Obligations des parties en présence d'un contrat de parking qualifié de louage de choses	175
B. Obligations des parties en présence d'un contrat de parking qualifié de dépôt	177
C. Fin du contrat	179
Section 3. Questions de responsabilité civile	181
§ 1. Responsabilité en présence d'un contrat de parking qualifié de contrat de louage de choses	182
§ 2. Responsabilité en présence d'un contrat de parking qualifié de dépôt	183
Section 4. Conditions générales	185
§ 1. L'opposabilité des conditions générales	185
A. La connaissance des conditions générales	185
B. L'acceptation des conditions générales	188
§ 2. La validité des conditions générales	190
A. Clause portant sur la qualification du contrat	191
B. Clause portant sur l'acceptation des conditions générales	191
C. Clause exonératoire de responsabilité	192
D. Clause imposant au véhicule d'être vide	193
E. Clause pénale	194
F. Clause portant sur les conséquences de la nullité d'une ou plusieurs clauses	195
G. Clause autorisant l'exploitant à sortir le véhicule du parking au bout d'une certaine durée	196
Conclusion	198

Le contrat de transaction : chronique de jurisprudence (2008-2018)	201
<i>Andrea CATALDO, Florence GEORGE</i>	
Section 1. Définition, éléments constitutifs, institutions voisines et qualification du contrat	202
§ 1. Définition	202
§ 2. Éléments constitutifs de la convention de transaction	202
§ 3. Institutions voisines	207
§ 4. Qualification de la convention	210
Section 2. Formation du contrat	211
§ 1. Contrat consensuel	211
§ 2. Conditions de validité du contrat	213
A. Capacité et pouvoir de transiger	213
B. Consentement	216
C. Objet et cause	225
D. Causes de nullité spécifiques	228
Section 3. Exécution du contrat de transaction	230
§ 1. Les effets de la transaction	230
A. Effet extinctif	230
B. Effet translatif ou déclaratif	234
§ 2. Obligations des parties	236
§ 3. Opposabilité aux tiers	236
Section 4. Preuve et interprétation	240
§ 1. Preuve	240
§ 2. Interprétation de la transaction	242
A. Règles générales	242
B. Application aux transactions sur les conséquences dommageables d'un accident	245
Section 5. Sanction de l'inexécution de la transaction et autres modes de dissolution	248
Section 6. Incidences fiscales et sociales de la transaction	253
Conclusion	253

La garantie indépendante : chronique de jurisprudence (2007-2018)	255
<i>Albane TOUSSAINT</i>	
Introduction	255
Section 1. Notion et typologie	256
§ 1. Notion	256
§ 2. Typologie des garanties	258
A. Objet de la garantie	258
B. Modalités d'exécution et d'appel à la garantie	260
Section 2. Caractéristiques et qualification	261
§ 1. Caractéristiques	261
A. Caractère autonome et abstrait	261
B. Caractère littéral	265
§ 2. Qualification	269
Section 3. Exécution de la garantie	271
§ 1. Relation entre garant et bénéficiaire	271
A. Action du bénéficiaire contre le garant	271
B. Action du garant contre le bénéficiaire	277
§ 2. Relation entre garant et donneur d'ordre	277
§ 3. Relation entre donneur d'ordre et bénéficiaire	279
Conclusion	280