



**1.1**

**LES CAHIERS JURIDIQUES  
DE LA CHAMBRE DES MÉTIERS**

# **DROIT DES CONTRATS**



**CHAMBRE  
DES MÉTIERS**  
SERVICES AUX ENTREPRISES



LES CAHIERS JURIDIQUES  
DE LA CHAMBRE DES MÉTIERS

# DROIT DES CONTRATS

## Fiche 1

### NOTION DE CONTRAT

## Fiche 01 - Notion de contrat

Mise à jour : 28.03.2024

### 1. Un contrat est un accord destiné à produire des effets juridiques contraignants

#### 2. Principe général

Un contrat est un accord entre au moins deux personnes (ou « parties » au contrat ») avec l'intention que cet accord produise des effets juridiques contraignants (ou des « obligations » contractuelles »).

Un contrat est formé par le seul échange de consentement des parties sans devoir respecter une forme particulière : c'est le principe de consensualisme.

##### Exemple :

Il n'y a pas de contrat lorsqu'une personne s'engage à rendre un service par simple courtoisie, car il n'y a pas d'intention de créer des effets juridiques contraignants.

#### 2.1. Le contrat « synallagmatique »

Le contrat est qualifié de « synallagmatique » lorsque les parties vont s'obliger l'une envers l'autre.[1]

##### Exemple :

Dans un contrat d'entreprise (ou « louage d'ouvrage »), l'entrepreneur s'engage à réaliser quelque chose (une obligation de faire), et le client s'engage en contrepartie à en payer le prix. Chaque partie est donc à la fois débitrice et créancière d'une obligation :

Parties au contrat	Obligation de réaliser un ouvrage	Obligation de payer le prix
Artisan	Débiteur	Créancier
Client	Créancier	Débiteur

Le Code civil prévoit deux conséquences juridiques si une des parties à un contrat synallagmatique n'exécute pas son obligation :

#### § L'exception d'inexécution prévue par l'article 1134-2 du code civil

L'exception d'inexécution est le droit pour l'autre partie de « suspendre l'exécution de son obligation formant la contrepartie directe de celle que l'autre partie n'exécute pas. »

[Fiche 05 - L'objet](#)

#### § La résolution du contrat prévue par l'article 1184 du code civil

La résolution du contrat pour inexécution est le droit pour l'autre partie de demander la résolution du contrat pour inexécution devant le juge.

[Fiche 06 - La cause](#)

### 3. Les pourparlers

En cas de contentieux sur l'existence d'un contrat, le juge va rechercher si les parties en pourparlers sont restées au stade de simples propositions, ou si un accord a été trouvé sur les éléments essentiels du contrat.

Si les parties sont restées au stade de simple proposition, il est possible pour l'une des parties de se dédire sans engager sa responsabilité contractuelle.

Cependant une rupture de pourparlers peut engager la responsabilité délictuelle de son auteur si la rupture est considérée comme abusive.

La partie victime d'une rupture abusive peut obtenir des dommages-intérêts en réparation du préjudice subi, correspondant aux frais engagés ainsi qu'à la perte d'une chance de conclure le contrat.

La faute réside suivant la jurisprudence dans le manquement à la bonne foi qui doit régner aussi dans les discussions précontractuelles.

**Jurisprudence :**

« Si la liberté est le principe dans le domaine des relations précontractuelles, y compris la liberté de rompre à tous moments les pourparlers il n'en est pas moins vrai que lorsque ces derniers ont atteint en durée et en intensité un degré suffisant pour faire croire légitimement à une partie que l'autre est sur le point de conclure et partant de l'inciter à certaines dépenses, la rupture est alors fautive, cause un préjudice et donne lieu à réparation. »<sup>[2]</sup>

## 4. La preuve d'un engagement contractuel

### 4.1. Le principe de consensualisme

Suivant le principe du consensualisme, un contrat peut être formé par le seul échange des consentements.

Le consensualisme veut qu'en principe l'acceptation d'un contrat ne soit soumise à aucune forme.

Un écrit n'est pas une condition essentielle à la validité d'un contrat sauf si la loi prévoit autrement (p.ex. vente d'immeuble).

**Jurisprudence :**

Un acheteur d'un véhicule en signant une offre de contrat, offre qui a été ensuite contresignée par le gérant du garage conformément aux conditions générales du garage - s'est valablement engagé à acheter un véhicule.<sup>[3]</sup>

### 4.2. Le mode de preuve d'un engagement contractuel

En l'absence d'écrit, la question qui se pose n'est pas en règle générale une question de validité du contrat mais de preuve de la consistance des droits et des obligations contractuels.

#### 4.2.1. Le principe est l'exigence d'un écrit signé pour prouver un engagement contractuel supérieur à 2.500 €

Aux termes de l'article 1341 du Code civil, il doit être passé acte devant notaire ou sous seing privé « de tous actes juridiques portant sur une somme d'argent excédant » une somme fixée par règlement grand-ducal.

Le seuil visé à l'article 1341 du Code civil s'élève à 2.500 € (cf. règlement grand-ducal du 1er août 2001, Mém. 2001, 2449).

Pour prouver des engagements réciproques (ou : « synallagmatiques »), l'article 1325 du code civil exige autant d'originaux que de parties ayant un intérêt distinct.

La loi exige aussi que chaque original contienne la mention du nombre d'originaux qui ont été faits.

**Exemple :**

Un devis (ou bon de commande) signé par le prestataire de service (ou vendeur) émis en double exemplaire, dont un est retourné signé par le client est en principe suffisant.

A noter que l'exigence du double exemplaire ne s'applique pas en cas de signature électronique.

#### 4.2.2. L'existence d'un commencement de preuve par écrit

L'article 1347 du Code civil permet, par exception à l'article 1341 du Code civil, d'établir par témoins ou présomptions un acte juridique portant sur une somme même supérieure à 2.500 € s'il existe un commencement de preuve par écrit.

Un commencement de preuve par écrit est tout acte par écrit qui est émané de celui contre lequel la demande est formée et qui rend vraisemblable le fait allégué (art.1347 du code civil).

Le commencement de preuve par écrit pourra ainsi être complété par des témoignages ou des présomptions « graves, précises et concordantes » (article 1353 du Code civil).

Le cumul d'un commencement de preuve par écrit et d'un témoignage ou d'un indice va ainsi constituer une preuve de l'acte à démontrer.

#### 4.2.3. Les relations entre professionnels (Business to Business ou B2B)

Si le contrat est conclu entre deux professionnels, l'exigence d'une preuve écrite ne s'applique pas, car la preuve est libre en matière commerciale.

Base légale : article 109 du code de commerce

« *Les achats et ventes se constatent*

- *par actes publics,*
- *par actes sous signature privée,*
- *par le bordereau ou arrêté d'un agent de change ou courtier, dûment signé par les parties,*
- *par une facture acceptée,*
- *par la correspondance,*
- *par les livres des parties,*
- *par la preuve testimoniale, dans le cas où le tribunal croira devoir l'admettre. »*

Cependant à défaut de signature, toute sorte de contestations sont possibles, et il est alors très délicat, voire impossible de prouver quoi que ce soit.

#### 4.2.4. La question des échanges de courriels

Le bloc de signature d'un e-mail ou l'image numérisée d'une signature manuscrite envoyée par e-mail n'est pas une « signature électronique » au sens du Code civil luxembourgeois.

En effet, de telles « signatures » ne sont pas incorporées au document de manière à en garantir l'intégrité.

En cas de contestation cette « signature » ne sera qu'un indice qu'il conviendra d'étayer avec d'autres éléments.

Le document y attaché risque d'être qualifié de « copie » sans valeur probante.

Le conseil est donc qu'un devis (ou bon de commande) doit :

- être signé par le prestataire de service (ou vendeur)
- émis en double exemplaire, dont un est retourné signé par le client

---

[1] Il est possible de conclure un contrat « unilatéral », c'est à dire où une seule partie s'engage, comme par exemple un contrat de dépôt à titre gratuit où seul le dépositaire s'engage à garder la chose déposée et à la restituer au déposant à l'échéance du contrat.

[2] Tribunal d'Arrondissement Luxembourg du 12/11/2003 (JUDOC N°99867202)

[3] Cour d'appel, 27/04/2005 pasicrisie 33 p.70 confirmé en Cassation, décision 25/06 du 04/05/2006 Judoc N°99862501



LES CAHIERS JURIDIQUES  
DE LA CHAMBRE DES MÉTIERS

# DROIT DES CONTRATS

## Fiche 2

LES CONDITIONS DE  
VALIDITÉ D'UN CONTRAT

## Fiche 02 - Les conditions de validité d'un contrat

### Fiche 2 – Preuve d'un contrat

Mise à jour : 18.06.2024

Un écrit n'est pas une condition essentielle à la validité d'un contrat sauf si la loi prévoit autrement (p.ex. vente d'immeuble).

### 1. Le principe du consensualisme

Suivant le principe du consensualisme, un contrat peut être formé par le seul échange des consentements.

Jurisprudence :

Il a été ainsi reconnu qu'une personne qui signe une offre de contrat d'un garage, offre qui a été ensuite contresignée par le gérant du garage conformément aux conditions générales du garage, se trouve valablement engagé contractuellement à acheter un véhicule.

Cour d'appel, 27/04/2005 pasicrisie 33 p.70 confirmé en Cassation, décision 25/06 du 04/05/2006 Judoc N°99862501.

En l'absence d'écrit, une fois évacuée la question de l'existence d'un contrat, la question de la consistance des droits et des obligations contractuels est posée.

### 2. L'exigence d'un écrit pour les engagements contractuels supérieurs à 2.500 €

#### 2.1. Le principe

Aux termes de l'article 1341 du Code civil, il doit être passé acte devant notaire ou sous seing privé « de tous actes juridiques portant sur une somme d'argent excédant » une somme fixée par règlement grand-ducal.

Le seuil visé à l'article 1341 du Code civil s'élève à 2.500 € (cf. règlement grand-ducal du 1er août 2001, Mém. 2001, 2449).

Pour prouver des engagements réciproques (synallagmatiques), l'article 1325 du code civil exige autant d'originaux que de parties ayant un intérêt distinct.

La loi exige aussi que chaque original contienne la mention du nombre d'originaux qui ont été faits.

Exemple :

Un devis (ou bon de commande) signé par le prestataire de service (ou vendeur) émis en double exemplaire, dont un est retourné signé par le client.

A noter que l'exigence du double exemplaire ne s'applique pas en cas de signature électronique.

#### 2.2. L'existence d'un commencement de preuve par écrit

L'article 1347 du Code civil permet, par exception à l'article 1341 du Code civil, d'établir par témoins ou présomptions un acte juridique portant sur une somme même supérieure à 2.500 € s'il existe un commencement de preuve par écrit.

Un commencement de preuve par écrit est tout acte par écrit qui est émané de celui contre lequel la demande est formée et qui rend vraisemblable le fait allégué (art.1347 du code civil).

Le commencement de preuve par écrit pourra ainsi être complété par des témoignages ou des présomptions « graves, précises et concordantes » (article 1353 du Code civil).

Le cumul d'un commencement de preuve par écrit et d'un témoignage ou d'un indice va ainsi



constituer une preuve de l'acte à démontrer.

### **2.3. Les relations entre professionnels (Business to Business ou B2B)**

Si le contrat est conclu entre deux professionnels, l'exigence d'une preuve écrite ne s'applique pas, car la preuve est libre en matière commerciale.

Base légale : article 109 du code de commerce

« *Les achats et ventes se constatent*

- *par actes publics,*
- *par actes sous signature privée,*
- *par le bordereau ou arrêté d'un agent de change ou courtier, dûment signé par les parties,*
- *par une facture acceptée,*
- *par la correspondance,*
- *par les livres des parties,*
- *par la preuve testimoniale, dans le cas où le tribunal croira devoir l'admettre. »*

Cependant à défaut de signature, toute sorte de contestations sont possibles, et il est alors très délicat, voire impossible de prouver quoi que ce soit.

## **3. La question des échanges de courriels**

Le bloc de signature d'un e-mail ou l'image numérisée d'une signature manuscrite envoyée par e-mail n'est pas une « signature électronique » au sens du Code civil luxembourgeois.

En effet, de telles « signatures » ne sont pas incorporées au document de manière à en garantir l'intégrité.

En cas de contestation cette « signature » ne sera qu'un indice qu'il conviendra d'étayer avec d'autres éléments.

Le document y attaché risque d'être qualifié de « copie » sans valeur probante.

Le conseil est donc qu'un devis (ou bon de commande) doit :

- être signé par le prestataire de service (ou vendeur)
- émis en double exemplaire, dont un est retourné signé par le client



LES CAHIERS JURIDIQUES  
DE LA CHAMBRE DES MÉTIERS

# DROIT DES CONTRATS

## Fiche 3

RESPONSABILITÉ  
CONTRACTUELLE OU  
DÉLICTUELLE

## Fiche 03 - Responsabilité contractuelle ou délictuelle

### Fiche 3 – Les vices de consentement

Mise à jour : 24.06.2024

Quatre conditions de validité sont imposées pour tout contrat : le consentement, la capacité de contracter, l'objet du contrat qui doit être certain, et la cause qui doit être licite.

Concernant le consentement, la validité d'un contrat peut être remise en cause si une des parties prouve l'existence d'un vice de consentement.

On distingue quatre vices de consentement possibles :

- le consentement a été donné par erreur ;
- le consentement a été surpris par tromperie (dol) ;
- le consentement a été extorqué par violence ;
- le contrat est injuste (lésion).

Si un vice de consentement est prouvé, le contrat n'est pas automatiquement annulé, mais la partie victime doit introduire une action en nullité ou rescision (article 1117 du code civil).

### 1. L'erreur

Suivant l'article 1110 du Code civil « l'erreur ne peut être une cause de nullité que si elle a pour objet la substance de la chose. »

Pour qu'un contrat soit annulé pour erreur, la personne, victime de l'erreur, doit en réalité prouver l'existence d'une erreur, qui porte sur une qualité substantielle et qui est excusable.

Il faut prouver que le consentement a été donné dans une certaine croyance et que cette croyance est contraire à la réalité.

#### 1.1. Une erreur sur la substance ou une erreur obstacle

##### 1.1.1. Erreur sur la substance

*« L'erreur sur les qualités substantielles est la croyance erronée en une qualité de l'objet du contrat, qualité en fait inexistante ou encore l'absence d'une qualité attendue ou promise. Une telle erreur est en effet l'erreur qui au moment de l'échange des consentements, provoque une altération ou une disparition de la cause de l'obligation du cocontractant. »*

Cour d'appel du 7.02.2007, Pasicrisie XXXIII p.397.

##### 1.1.2. Erreur obstacle

La jurisprudence reconnaît que certaines erreurs, bien qu'elles ne portent pas sur la substance de la chose, reposent néanmoins sur un malentendu fondamental faisant obstacle à l'existence même du consentement (ou « erreur obstacle »).

Par exemple, l'erreur manifeste du vendeur sur prix affiché (erreur d'étiquetage) assorti de la mauvaise foi de l'acheteur entraînant la nullité de la vente pour vice de consentement du vendeur.

TA Luxembourg du 12/12/2006, JUDOC 99863791 (Rôle N°96100; 313/2006).

#### 1.2. L'erreur doit être excusable

L'erreur est inexcusable lorsqu'elle est fautive, comme p.ex. lorsque la partie qui invoque l'erreur a manqué à son obligation de renseignement.

#### 1.3. Exemples

### 1.3.1. Achat de parts sociales

Un acheteur de parts sociales demande l'annulation de la vente car le bilan qui lui a été soumis n'était manifestement pas conforme à la situation financière de la société et que, s'il avait connu l'étendue réelle des dettes, il n'aurait certainement pas acquis les parts sociales.

La Cour d'Appel a accepté cette prétention : « *La situation financière d'une société constitue une qualité substantielle pour l'acquéreur et par conséquent l'annulation de la cession des parts sociales doit être prononcée sur base de l'erreur.* »

A noter que dans cette affaire, il a été retenu que seule la cession des parts sociales pouvait être mise en cause sur base des moyens avancés par les appelants, et que la vente du fonds de commerce restait valable : le prix convenu entre parties pour la vente du fonds de commerce devait donc être réglé.

Cour d'appel du 18/05/2006, N° JUDOC : 99863413.

### 1.3.2. Achat immobilier

Un acheteur demandait l'annulation d'un achat d'un appartement, alors qu'il a compris après signature que l'appartement figurait en tant que « comble » dans le règlement de copropriété et qu'il n'avait pas de compteur individuel.

Sa demande a été rejetée car l'erreur invoquée, non seulement ne portait pas sur les qualités substantielles, mais aussi l'erreur serait inexcusable « en raison de la faute de l'acheteur dans son obligation de se renseigner et de refuser de signer avant la lecture du règlement de copropriété. »

Cour d'appel du 7.02.2007, Pasicrisie XXXIII p.397.

## 2. Le dol (ou tromperie)

Les manœuvres dolosives consistent dans toutes les machinations, toutes les mises en scène, tous les artifices qu'une personne peut mettre en œuvre pour surprendre le consentement de son partenaire et l'amener à contracter.

Suivant l'article 1116 du Code civil, « *le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Il ne se présume pas, et doit être prouvé* »

Celui qui demande l'annulation d'un contrat pour dol doit prouver plusieurs éléments : [1]

- l'existence de manœuvres dolosives qui peuvent être de simples mensonges ou d'une réticence ;
- l'intention de tromper le cocontractant en suscitant l'erreur ou en profitant d'une erreur ;
- le caractère déterminant de l'erreur résultant du dol dans la conclusion du contrat.

Jurisprudence :

L'acheteur d'un véhicule d'occasion avait apporté la preuve que le vendeur ne l'avait pas informé lors de la vente d'un vice important concernant le kilométrage de la voiture.

L'acheteur peut obtenir l'annulation de la vente au motif que « *le vendeur doit contracter de bonne foi ; que la réticence dolosive rend toujours excusable l'erreur provoquée.* »

Cour de Cassation, 13 juin 2013, 47/13, n°3207.

## 3. La violence

La violence peut constituer un vice de consentement et justifier l'annulation d'un contrat suivant les articles 1111 à 1115 du Code civil.

La violence peut être une menace psychologique : dans ce cas, elle doit atteindre un degré

suffisant et qu'il existe un danger assez grave pour que la violence revête un caractère déterminant.[2]

La violence peut être une contrainte économique : dans ce cas, il faut prouver que le contractant en position de force abuse de la situation pour obtenir un avantage excessif.[3]

## 4. La lésion

La lésion est visée par l'article 1118 du code civil.

La lésion est un vice du consentement si deux conditions sont réunies :

### 4.1. La lésion doit être « énorme »

Il faut une « disproportion évidente » entre la prestation promise d'une des parties et la contrepartie due par l'autre partie.

### 4.2. La lésion doit être provoquée

Il faut que la disproportion ait été introduite dans le contrat par « exploitation d'une position de force, en abusant sciemment de la gêne, de la légèreté ou de l'inexpérience de l'autre partie ».

Le simple déséquilibre entre les droits et les obligations des parties (ou « lésion objective ») n'est pas sanctionné.

L'action en rescision du contrat ou en réduction des obligations lésionnaires doit être exercée par la partie lésée dans un délai d'un an à compter de la conclusion du contrat.

A noter que le code civil organise des régimes particuliers de lésion, comme par exemples :

- En matière de vente d'immeuble, si le vendeur a perçu moins de 5/12<sup>ème</sup> de la valeur (article 1674)
- La prohibition des pactes léonins entre des associés (article 1855)

---

[1] Cour d'appel, 9 février 2000, Pas. 31, 356

[2] Exemple, Cour d'Appel, 7 décembre 2006, Pasicrisie 33 p.376.

[3] Exemple, Cour d'Appel, 10 juillet 2013, Pasicrisie 36 p.431



LES CAHIERS JURIDIQUES  
DE LA CHAMBRE DES MÉTIERS

# DROIT DES CONTRATS

## Fiche 4

### LA CAPACITÉ À CONTRACTER

## Fiche 04 - La capacité à contracter

### Fiche 4 – La capacité à contracter

Mise à jour : 24.06.2024

Quatre conditions de validité sont imposées pour tout contrat : le consentement, la capacité de contracter, l'objet du contrat qui doit être certain, et la cause qui doit être licite.

Concernant la capacité, on distingue la capacité des personnes physique de celle des personnes morales.

## 1. La capacité des personnes physiques

### 1.1. Les personnes incapables

Les mineurs non émancipés et les majeurs protégés sont incapables de contracter car ils ont une incapacité d'exercice.

Base légale :

Article 1124 du code civil.

### 1.2. La nullité relative

La nullité d'un contrat passé par une personne incapable est relative dans le sens où elle ne peut être soulevée que par la personne incapable.

Base légale :

Article 1125 du code civil.

## 2. La capacité des personnes morales

### 2.1. La qualification de la personne morale

Un contrat mentionnant le nom d'enseigne - au lieu de la dénomination sociale officielle de la société - n'engage pas la personne morale.

### 2.2. Le représentant légal

La capacité de contracter est dévolue à aux dirigeants personnes physiques qui ont la qualité pour agir au nom de la société.

Le nom des représentants sont publiés au registre de commerce et des sociétés.

On distingue les pouvoirs de gestion, des pouvoirs de représentation :

#### 2.2.1. Les pouvoirs de gestion

Un dirigeant peut faire tous les actes nécessaires ou utiles à l'objet social sauf ceux que la loi réserve aux associés.

Il résulte de ce principe que les limitations internes aux pouvoirs de gestion des gérants ne sont pas opposables aux tiers, même si elles sont publiées.

Base légale :

Articles 441-5 LSC (SA) et 710-15 (SARL).

#### 2.2.2. Les pouvoirs de représentation

Contrairement aux actes de gestion, les limitations ou délégations de pouvoirs de représentation sont opposables aux tiers.

Exemples

- La clause statutaire qui donne qualité à un ou plusieurs gérants pour représenter la société dans les actes ou en justice
- La clause en vertu de laquelle la gestion journalière est déléguée à une personne ou plusieurs personnes agissant seules ou conjointement





LES CAHIERS JURIDIQUES  
DE LA CHAMBRE DES MÉTIERS

# DROIT DES CONTRATS

## Fiche 5

### L'OBJET

## Fiche 05 - L'objet

### Fiche 5 – L'objet d'un contrat

Mise à jour : 24.06.2024

Quatre conditions de validité sont imposées pour tout contrat : le consentement, la capacité de contracter, l'objet du contrat qui doit être certain, et la cause qui doit être licite.

Concernant l'objet d'un contrat visé aux articles 1128 à 1130 du code civil, est ainsi qualifié l'obligation (ou les obligations) que le contrat crée, c'est-à-dire l'engagement juridique qui doit être sur au moins une des parties.

On distingue l'objet du contrat avec l'objet d'une obligation, qui est la prestation que le contractant s'engage à fournir.

Suivant le code civil, un contrat peut avoir pour objet une chose ou une prestation, c'est-à-dire une obligation de faire, ou de ne pas faire, quelque chose

## 1. Les prestations pouvant être admises comme objet

### 1.1. L'objet doit être licite

L'objet de tout contrat doit être licite reprenant ainsi l'exigence de conformité du contrat à l'ordre public et aux bonnes mœurs de l'article 6 du code civil.

Ainsi la chose objet du contrat doit être « dans le commerce » ;

### 1.2. L'objet peut être présent ou futur

Une limite est prévue concernant les pactes sur succession future

Article 1130 du code civil.

### 1.3. L'objet du contrat doit être possible

L'engagement de l'une des parties ne doit pas être placé sous l'arbitraire de l'autre.

Article 1174 du code civil : interdiction des obligations contractées sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige.

## 2. La détermination de l'objet

### 2.1. Le principe

Les parties doivent déterminer l'objet du contrat lors de sa conclusion dans ses éléments essentiels.

La chose, objet du contrat, doit être déterminée « quant à son espèce », mais la « quotité de la chose peut être incertaine pourvue qu'elle puisse être déterminable. »

Article 1129 du code civil.

Il ne peut y avoir de contrat si l'on ne sait pas à quoi le débiteur s'est engagé ou si l'on n'a pas les moyens de le savoir. C'est une « nécessité structurelle. <sup>[1]</sup>

### 2.2. La question de la détermination de l'objet, et en particulier du prix

Le prix fait partie de l'objet d'un contrat, mais des principes différents s'appliquent en fonction de la nature du contrat ou des parties.

#### 2.2.1. Le prix en matière de contrat de vente

« Le prix de la vente doit être déterminé et désigné par les parties. »

Article 1591 code civil.

### **2.2.2. Le prix en matière de prestation de service**

Le principe est que le prix au moment du contrat est estimatif sur base d'un devis.

Le prix est déterminable, c'est-à-dire déterminé en fonction du temps presté et des matériaux mis en œuvre sur base d'un taux horaire et d'un prix unitaire convenu d'avance.

L'exception est le marché passé « à forfait. »

Article 1793 du code civil.

### **2.2.3. Le prix en droit de la consommation**

Si le contrat est conclu entre un professionnel et un consommateur (relation B2C), le code de la consommation considère comme abusive les clauses « *prévoyant la détermination du prix au moment de la fourniture ou des fournitures successives ou permettant au stipulant de l'augmenter, même en considération de critères objectifs, si le consommateur n'a pas corrélativement le droit de résilier le contrat lorsque le prix définitif devient excessif pour le consommateur par rapport à celui auquel il pouvait s'attendre lors de la conclusion du contrat.* »

Article L.211-3 point 10 du code de la consommation.

---

[1] M Fabre-Magnan, Droit des obligations, PUF, 2016, p.296



LES CAHIERS JURIDIQUES  
DE LA CHAMBRE DES MÉTIERS

# DROIT DES CONTRATS

## Fiche 6

### LA CAUSE

## Fiche 06 - La cause

### Fiche 6 – La cause d'un contrat

Mise à jour : 24.06.2024

Quatre conditions de validité sont imposées pour tout contrat : le consentement, la capacité de contracter, l'objet du contrat qui doit être certain, et la cause qui doit être licite.

Concernant la cause, suivant l'article 1131 du code civil, une obligation sans cause, sur une fausse cause, ou sur une cause illicite ne peut avoir aucun effet (nullité absolue).

La jurisprudence va ainsi apprécier différemment l'existence de la cause (appréciation objective) de la licéité de la cause (appréciation subjective).

La notion de cause peut en effet être appréciée de deux manières :

- de manière objective, la cause est alors la raison immédiate, apparente du contrat,
- de manière subjective, la cause est alors le mobile personnel qui n'est pas toujours déclaré.

### 1. Le contrôle de l'existence de la cause

Si le contrat ne mentionne pas de cause, il n'est pas nul puisque l'article 1132 du code civil présume l'existence d'une cause.

C'est à celui qui prétend que la cause n'existe pas, ou qu'elle est illicite, d'en apporter la preuve.

Le juge apprécie l'existence de la cause de manière objective, et au moment de la conclusion du contrat et non au cours de son exécution.

Si la cause disparaît en cours d'exécution, le contrat n'est pas nul, mais il peut être résolu.

Par exemple, en matière de transaction, la cause existe si la transaction est la réponse à une situation contentieuse ou précontentieuse.

Cour d'appel, 6.12.2007, pasicrisis 34 p.75.

### 2. Le contrôle de la licéité de la cause

#### 2.1. Le principe du contrôle

La question est ici de savoir, non pas si le contrat en tant que tel est licite, mais si le but poursuivi par les parties est licite (ou cause subjective).

La notion de cause n'est plus ici le pourquoi de l'obligation souscrite par chaque partie, mais le pourquoi de l'opération juridique dans l'intention des parties.

Suivant l'article 1133, la cause est illicite quand elle est prohibée par la loi, ou contraire aux bonnes mœurs, ou contraire à l'ordre public.

L'annulation d'un contrat pour une cause illicite peut être mise en œuvre aussi bien par le cocontractant innocent que par celui *in culpa*.<sup>[1]</sup>

#### 2.2. L'exemple d'un contrat conclu sans autorisation d'établissement

L'absence d'autorisation d'établissement peut entraîner la nullité du contrat sur base de l'illicéité de la cause si cette absence d'autorisation avait constitué un motif illicite déterminant dans la conclusion du contrat.

La réalisation de travaux de rénovation par une personne exerçant clandestinement et sans autorisation d'établissement a été qualifié de contrat ayant une cause illicite dès lors que le client avait connaissance de cette situation illicite et que c'était un motif déterminant pour le contrat.

##### 2.2.1. La question des restitutions :

Si la nullité d'un contrat entraîne en principe des restitutions en nature ou par équivalent lorsque le contrat a déjà été exécuté, fût-ce partiellement, il en va autrement lorsque la nullité découle de l'immoralité ou de l'illicéité, et que les deux contractants sont également coupables ; dans ce cas, la répétition est paralysée par l'exception d'indignité.

En conséquence, ceux qui ont commandé les travaux en connaissance de cause ne peuvent obtenir la restitution des sommes qu'ils ont versées à leur cocontractant.

### **2.2.2. La responsabilité est délictuelle**

La violation des obligations découlant d'un contrat nul ne peut pas donner lieu à une responsabilité contractuelle.<sup>[2]</sup> La responsabilité contractuelle entre contractants disparaît en raison de la nullité car le contrat est annulé rétroactivement.

Si la responsabilité de l'une des parties est engagée, elle ne peut être que de nature délictuelle, puisque plus aucun contrat ne lie les parties.

Cour d'appel, 9 novembre 2011, Pasicrisie 35 (2012/3), p.700.

---

[1] Cour d'appel, 14.03.2001, pasicrisie.32 p.48.

[2] Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 26.11.2015, Pas. 37, p. 853



LES CAHIERS JURIDIQUES  
DE LA CHAMBRE DES MÉTIERS

# DROIT DES CONTRATS

## Fiche 7

### LES CONDITIONS GÉNÉRALES

## Fiche 07 - Les conditions générales

### Fiche 7 - Les conditions générales

Mise à jour : 24.06.2024

Les conditions générales d'un contrat sont les clauses qui n'ont pas été négociées individuellement mais qui ont été rédigées préalablement par une des parties.

#### 1. Les conditions générales comme un élément à part entière du contrat

Aux termes de l'article 1135-1. du code civil, les conditions générales sont intégrées comme un élément du contrat, et elles s'imposent au client si les deux conditions de leur connaissance et de leur acceptation sont réunies au moment de la signature du devis.

Les conditions générales, en tant qu'élément indissociable du devis qui est signé, permettent ainsi de préciser les droits et les obligations des parties.

Des clauses dites de flexibilité peuvent ainsi anticiper des événements qui viendraient bouleverser l'économie du contrat, comme une augmentation des prix des matières premières ou des délais de livraison.

Les conditions générales sont très utiles pour définir les procédures de recouvrement et diffuser auprès de ses clients une culture de paiement rapide.

En effet, à défaut de préciser contractuellement les modalités de paiement, le recours au code civil ne sera d'aucune utilité car l'article 1247 renvoie à la volonté des parties.

##### 1.1. Le principe : les conditions générales ne doivent pas obligatoirement être signées pour entrer dans le champ contractuel

Le code civil n'exige pas que la partie contractante ait signé les conditions générales, mais qu'il suffit qu'elle ait été en mesure de les connaître lors de la signature d'un contrat.

La connaissance des conditions générales au moment de la signature du contrat en fait présumer l'acceptation.

Article 1135-1 du Code civil :

*« Les conditions générales d'un contrat préétablies par l'une des parties ne s'imposent à l'autre partie que si celle-ci a été en mesure de les connaître lors de la signature du contrat et si elle doit, selon les circonstances, être considérée comme les ayant acceptées.*

*Il appartient à la partie qui prétend qu'une clause d'un contrat n'a pas été préétablie d'en rapporter la preuve.*

*Une clause est toujours considérée comme n'ayant pas fait l'objet d'une négociation individuelle lorsqu'elle a été rédigée préalablement par l'une des parties et que l'autre partie n'a, de ce fait, pas pu avoir d'influence sur son contenu, notamment dans le cadre d'un contrat d'adhésion.*

*Le fait que certains éléments d'une clause ou qu'une clause isolée aient fait l'objet d'une négociation individuelle n'exclut pas l'application du présent article au reste d'un contrat si l'appréciation globale permet de conclure qu'il s'agit malgré tout d'un contrat d'adhésion. »*

##### 1.2. La mise en œuvre du principe : la mention d'un renvoi aux conditions générales au niveau de la signature

Pour avoir la preuve de la connaissance et de l'acceptation des conditions générales, il est conseillé de les imprimer au verso des devis ou bons de commande, et de mentionner un renvoi au niveau de la signature.



Exemple de clause de renvoi aux conditions générales

(à mentionner sur le contrat, au-dessus de la signature) :

«Monsieur/Madame (Nom/Prénom) soussigné déclare avoir, préalablement à la signature du contrat avec l'entreprise (Nom de l'entreprise), pris connaissance des conditions générales figurant (au verso/ci-annexées), reçu une copie, et les avoir acceptées sans réserves ni limitations. »

Jurisprudences :

Procédure de signature	Décision
Les Conditions générales sont imprimées au verso d'un contrat ; le contractant a uniquement signé le recto qui ne contient pas de mention spéciale renvoyant aux conditions générales.	L'acceptation des conditions générales n'est pas prouvée. (Cour d'Appel, 14 octobre 1998, n°18228 du rôle).
Des conditions générales figurant sur le dos d'une facture en "très petits caractères d'imprimeries."	L'acceptation des conditions générales n'est pas prouvée (Cour d'Appel, 30 octobre 1989, n°11884 du rôle).
Conditions générales imprimées au verso d'un contrat ; le contractant a uniquement signé le recto ; mention sur le contrat au-dessus de la signature, et en caractères gras et bien lisibles, que "Les parties déclarent avoir pris connaissance des conditions générales imprimées au verso et les avoir acceptées sans réserve ni limitation."	Les conditions générales sont considérées acceptées
Pour passer une commande en ligne, l'internaute doit cocher une case, déclarant qu'il accepte les conditions générales et renonce à son droit de rétractation. Les conditions générales sont visibles en cliquant sur un lien	Décision : procédure de diffusion contraire au droit de la consommation car un hyperlien sur un site internet ne suffit pas à l'exigence de communication sur un « support durable » (exigence pour les contrats de vente à distance).  Pour qu'un site internet soit considéré comme un support durable, le consommateur doit avoir la possibilité de stocker les informations qui lui ont été adressées personnellement, que soit garantie l'absence d'altération de leur contenu ainsi que leur accessibilité pendant une durée appropriée, et que le consommateur puisse les reproduire telles quelles (CJUE, affaire N°49/11 du 5 juillet 2012, Content Services Ltd c/ Bundesarbeitskammer).

## 2. Le risque des clauses abusives en droit de la consommation

Les conditions générales sont doublement utiles en droit de la consommation : en plus de préciser le cadre contractuel et de désamorcer des situations conflictuelles, elles permettent aux professionnels de respecter leur obligation d'information vis-à-vis des clients consommateurs.<sup>[1]</sup>

La rédaction de conditions générales est cependant un exercice délicat parce qu'une clause, ou une combinaison de clauses, bien que s'insérant dans un ensemble plus large, peut être considérée comme abusive, et donc considérée nulle et non écrite, sans compter le risque d'amende à l'encontre du professionnel.

Le professionnel qui invoque contre un consommateur une clause déclarée abusive et nulle, peut être condamné à une amende de 300 à 10.000 euros.

Article L.211-4 du Code de la consommation.

La loi distingue deux catégories de clauses abusives :

## **2.1. Les clauses qui sont susceptibles d'entraîner un déséquilibre des droits et obligations au préjudice du consommateur**

Le déséquilibre est d'ordre juridique.

Le simple fait qu'une clause soit désavantageuse pour le client consommateur ne permet pas de conclure au caractère abusif, mais il faut que la clause crée un avantage excessif au profit du professionnel.

Par exemple, une clause prévoyant le paiement de 35% lors de la signature du contrat a été considérée abusive alors, qu'au moment de la signature, le professionnel ne devait rien prêter.

## **2.2. Les clauses de l'article L.211-3.**

Si une clause entre dans la liste de l'article L.211-3. du code de la consommation (ou « liste noire »), le consommateur ne doit pas démontrer un déséquilibre entre les droits et obligations, mais seulement qu'une clause est de la même teneur qu'une des clauses énumérées dans cette liste.

Parmi les 24 clauses de la liste noire, on notera par exemple :

- « les clauses selon lesquelles le contrat est prorogé pour une durée supérieure à un an si le consommateur ne le dénonce pas à une date déterminée »
- « les clauses prévoyant la détermination du prix au moment de la fourniture ou des fournitures successives ou permettant au stipulant de l'augmenter, même en considération de critères objectifs, si le consommateur n'a pas corrélativement le droit de résilier le contrat lorsque le prix définitif devient excessif pour le consommateur par rapport à celui auquel il pouvait s'attendre lors de la conclusion du contrat. ».

---

[1] Un client consommateur est « toute personne physique qui agit en dehors de sa propre activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale. » (article L.010-1. du code de la consommation).



**LES CAHIERS JURIDIQUES  
DE LA CHAMBRE DES MÉTIERS**

# **DROIT DES CONTRATS**

## **Fiche 8**

**LES CLAUSES LIMITATIVES  
DE RESPONSABILITÉ**

## Fiche 08 - Les clauses limitatives de responsabilité

### Fiche 8 – Les clauses limitatives de responsabilité

Mise à jour : 25.06.2024

Sauf en cas d'inexécution dolosive, la réparation en matière contractuelle ne comprend que le dommage prévisible lors de la conclusion du contrat.

Le dommage prévisible est le dommage qui, dans sa valeur, pouvait être normalement prévu.

Base légale : article 1150 du Code civil

*« Le débiteur n'est tenu que des dommages et intérêts qui ont été prévus ou qu'on a pu prévoir lors du contrat, lorsque ce n'est point par son dol que l'obligation n'est point exécutée. »*

#### 1. Le principe de validité d'une clause limitative de responsabilité

Se référant au principe de la liberté contractuelle, la jurisprudence reconnaît aux parties d'organiser comme elles l'entendent les obligations découlant du contrat.

Le principe de la liberté contractuelle (ou « autonomie de la volonté ») découle de l'article 1134 du Code civil suivant lequel *« les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. »*

En présence d'une clause limitative de réparation, le juge admet que la réparation n'est due qu'à concurrence du plafond prévu par le contrat puisque, par application de l'article 1150 du Code civil, la réparation du dommage dépassant ce seuil devient, de par le jeu de cette clause, « imprévisible » pour le débiteur défaillant.

#### 2. Les limites au principe de validité

Si une clause limitative de responsabilité est en principe valable, c'est cependant sous réserve de respecter les limites suivantes.

##### 2.1. L'absence d'une faute dolosive

Si le créancier de l'obligation démontre que l'inexécution du contrat résulte du dol du débiteur, il peut s'opposer à la limitation de la responsabilité de ce dernier au « dommage prévisible », respectivement à l'application d'une clause limitative de responsabilité.

Jurisprudence :

Pour prouver l'existence d'un dol il faut que soit établie la preuve d'un comportement répréhensible dans le chef du débiteur, allant au-delà du simple fait d'avoir sciemment manqué à ses obligations contractuelles.

Les juges vont apprécier la gravité du comportement du débiteur de manière subjective.

Il s'agit d'apprécier si *« l'incurie et l'impéritie du débiteur dans l'accomplissement de sa mission contractuelle excluent, à titre de sanction, qu'il puisse tirer profit d'une clause modérant la sanction d'une telle faute »* (Denis Mazeau, Cour de Cassation FR, Dalloz 2010, p.1832).

En l'espèce la résiliation d'un contrat en dehors des délais prévus, justifiée par une restructuration, ne constitue pas une faute lourde assimilé au dol. Le débiteur peut dès lors se prévaloir de la clause limitative de réparation.

Cour d'appel, 11.02.2015, n°39543, pasicrisie 37,p.469.

##### 2.2. La clause ne doit pas être ambiguë

La jurisprudence impose que les clauses exclusives de responsabilité soient rédigées de manière suffisamment claire et sans ambiguïté.

Ainsi il a été jugé, dans un contrat de vente d'un immeuble entre deux parties (non-professionnelles), qu'une clause suivant laquelle *« l'objet de la vente est cédée dans l'état où il*

*se trouve à la date de ce jour* » n'est pas suffisamment explicite et n'implique pas la non-garantie, par le vendeur, des vices cachés.

Cour d'Appel, Commercial, 25 octobre 2000, pasicrisie 31 p.470.

### 2.3. Le respect de l'ordre public & des bonnes mœurs

Les parties ne peuvent pas conclure une convention contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs (article 6 du Code civil).

Certaines dispositions légales sont considérées par les juges comme étant des dispositions auxquelles les parties ne peuvent pas déroger par convention :

- soit parce que la règle impose une certaine conception d'ordre politique, moral, social, ou économique (ou « ordre public de direction ») ;
- soit parce que la règle protège les intérêts d'une des parties afin de préserver l'équilibre interne du contrat (ou « ordre public de protection »).

En fonction de l'appréciation des juges, les clauses limitatives ou exclusives de responsabilité peuvent être écartées si elles excluent une obligation impérative d'origine légale, que ce soit par exemple :

- la garantie biennale ou décennale en matière de construction (art.1792 & 2270, c.civ.) ;
- la garantie des vices cachés du vendeur ([art.1641 & s., c.civ.](#)).

### 2.4. La substance ou l'obligation essentielle du contrat

Il est jugé qu'une clause limitative ou exclusive de responsabilité est nulle si elle aboutit à vider le contrat de l'une de ses obligations essentielles, et pourrait ainsi ruiner l'économie du contrat.

Ainsi, une clause de non-garantie des horaires prévue en matière d'un contrat de transport aérien a été considérée comme ne pouvant concerner que des retards brefs et non des retards importants, le transport aérien étant choisi pour sa rapidité (TA Lux., 21.03.2003, n°77/2003 III).

En revanche, il a été jugé qu'une clause pouvait mettre à la charge exclusive du locataire d'un bien meuble (en l'occurrence une location longue durée d'un véhicule) le risque de perte résultant d'un cas fortuit.

### 2.5. Le droit de la consommation

Certaines clauses limitatives ou exclusives de responsabilités, dans un contrat entre un professionnel et un consommateur, sont considérées comme étant toujours abusives

La liste de l'article L.211-3 du code de la consommation comprend en particulier les clauses suivantes

- les clauses excluant ou limitant la garantie légale en cas de vice caché ou de défaut de conformité ;
- les clauses imposant au consommateur la charge de la preuve incombant normalement au professionnel ;
- les clauses excluant ou limitant la responsabilité légale du professionnel en cas de mort d'un consommateur ou de dommages corporels causés à celui résultant d'un acte ou d'une omission de ce professionnel.

Par ailleurs, les clauses limitatives ou exclusives de responsabilité, bien que non visées par la « liste noire », peuvent être considérées comme abusives si elles entraînent dans le contrat « un déséquilibre des droits et obligations au préjudice du consommateur. »

Article L.211-2. (1) du code de la consommation.

[Cahier juridique n°3 - Droit de la consommation](#)



LES CAHIERS JURIDIQUES  
DE LA CHAMBRE DES MÉTIERS

# DROIT DES CONTRATS

## Fiche 9

### LES CLAUSES PÉNALES

## Fiche 09 - Les clauses pénales

### Fiche 9 – Les clauses pénales

Mise à jour : 25.06.2024

« La clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention, s'engage à quelque chose en cas d'inexécution »

Article 1226 du code civil.

### 1. Les avantages de la clause pénale

On distingue traditionnellement les clauses pénales résolutoires sanctionnant l'inexécution ou une mauvaise exécution du contrat, des clauses pénales moratoires sanctionnant le seul retard dans l'exécution du contrat.

Si une clause pénale est prévue, le créancier doit rapporter la preuve d'une inexécution ou d'un retard dans l'exécution qui est imputable au débiteur.

Mais le créancier ne doit pas établir qu'il a subi un dommage du fait de ce retard ou de cette inexécution.

La clause ne profite qu'au créancier (la partie en faveur de laquelle elle a été stipulée).

Le créancier reste libre de demander l'exécution du contrat plutôt que de demander des dommages-intérêts tant que l'exécution du contrat est possible et qu'il n'est pas lié par la clause pénale.

Article 1228 du code civil.

### 2. Le pouvoir modérateur du juge

Le code civil prévoit que le juge peut réviser le montant dans deux situations :

#### 2.1. La clause pénale est manifestement excessive ou dérisoire.

Article 1152 al.2 du code civil

Le juge peut modérer ou augmenter le montant, mais cette possibilité reste exceptionnelle.

Si le juge refuse de modifier la clause, il ne doit pas donner de motif car il applique le contrat.

En revanche, si le juge décide de réajuster la clause, il doit motiver sa décision et expliquer en quoi la clause est manifestement excessive ou dérisoire.

Le caractère manifestement excessif ou dérisoire de la clause pénale est appréciée à la date où le juge statue en comparant le préjudice effectivement subi et le montant de l'indemnité prévue.

A noter que si une clause pénale « abusive » est prévue dans un contrat conclu avec un consommateur, il est considéré que cette clause est avant tout justiciable de l'article 1152 du code civil, sauf si l'abus résulte d'une combinaison de clauses : dans ce cas les clauses peuvent être déclarées nulles en tant que clauses abusives.

Cour d'appel, 10 novembre 2010, pasicrisie 35 p.277.

#### 2.2. L'obligation a été exécutée en partie

Le juge peut diminuer le montant lorsque l'engagement a été exécuté en partie, « à proportion que l'exécution partielle a procuré au créancier ».

Article 1231 du code civil.



LES CAHIERS JURIDIQUES  
DE LA CHAMBRE DES MÉTIERS

# DROIT DES CONTRATS

## Fiche 10

LA MODIFICATION D'UN  
CONTRAT EN COURS  
D'EXÉCUTION



## Fiche 10 - La modification d'un contrat en cours d'exécution

### Fiche 10 - La modification d'un contrat en cours d'exécution

Mise à jour : 28.06.2024

Le principe dit de la force obligatoire des contrats impose d'avoir le consentement de toutes les parties pour modifier un contrat en cours d'exécution.

Base légale : article 1134 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil : *“Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.”*

Lorsque des événements - imprévisibles lors de la signature d'un contrat – ont des conséquences sur la portée d'un engagement contractuel, et que le créancier de l'obligation refuse de changer le contrat signé, le débiteur peut tenter d'agir sur la théorie de l'imprévision ou l'exigence de bonne foi.

Des clauses dites de flexibilité restent cependant vivement conseillées.

Exemples :

Une hausse soudaine du prix des matières premières, des retards de livraison de marchandises, peuvent générer une augmentation des délais, des prix, ou un changement de la qualité initialement prévue.

A noter qu'une « force majeure » ne permet pas de s'exonérer d'une obligation contractuelle ni de justifier une renégociation d'un contrat devenu injuste, mais de ne pas payer les dommages et intérêts qui sont normalement dus en cas d'inexécution[1].

[Fiche 08 - Les clauses limitatives de responsabilité](#)

## 1. La théorie de l'imprévision

La théorie de l'imprévision est celle qui permet de demander en justice qu'un contrat soit modifié si son exécution est devenue exceptionnellement lourde pour le débiteur de l'obligation dépassant ce qui avait été prévu par les parties au moment de la conclusion du contrat, et ceci en dehors de toute faute de l'une ou l'autre partie.

### 1.1. Dans les marchés privés

La possibilité de modifier un contrat sans l'accord de l'autre partie sur le fondement de la théorie de l'imprévision est rejetée s'il n'y a pas un réel bouleversement du contrat.

Exemples :

Rejet de la demande d'un entrepreneur de se faire payer des factures pour un montant plus élevé du forfait convenu, en considérant qu'une augmentation de près de 17% du coût initial des travaux n'a pas entraîné un bouleversement de l'économie contractuelle alors que la nature des travaux est restée la même.[2]

Rejet par le tribunal d'arrondissement (statuant en appel en matière d'un contrat de bail commercial) de la théorie de l'imprévision aux périodes de fermeture administrative pendant la crise sanitaire au motif que *« le changement des circonstances rendant l'exécution du contrat beaucoup plus onéreuse n'est que temporaire et non définitif »*.

Tribunal d'arrondissement, 28 juin 2021, n°TAL-2021-02457 et TAL-2n 021-02480 du rôle. JTD N°77 d'octobre 2021 p.159, et JurisNews Droit de la construction & Immobilier, Vol.13 N°2-3/2021.

### 1.2. Dans les marchés publics

La loi du 8 avril 2018 sur les marchés publics (LMP) ouvre la possibilité de modifier un contrat en

raison de circonstances imprévisibles si les conditions suivantes sont réunies :

- la modification est rendue nécessaire par des circonstances qu'un pouvoir adjudicateur diligent ne pouvait pas prévoir, et
- la modification ne change pas la nature globale du marché, et
- l'augmentation de prix n'est pas supérieure à 50 pour cent de la valeur du marché.

Base légale : article 43 paragraphe 1<sup>er</sup> c) de la loi du 8 avril 2018 sur les marchés publics (ou LMP).

## 2. L'exécution de bonne foi

### 2.1. Le principe de la bonne foi

« La conventions (...) doivent être exécutées de bonne foi. »

Article 1134 alinéa 3<sup>ème</sup> du Code civil.

L'appréciation de la bonne foi est réalisée non seulement sur le comportement du créancier, mais aussi sur celui du débiteur.

Chaque contractant a donc un devoir de loyauté, une éthique comportementale, qui va au-delà du strict respect des engagements contractuels.

### 2.2. La mise en œuvre du principe

L'entreprise qui subit des événements imprévisibles, doit faire preuve de bonne foi dans l'adversité et agir pour limiter au maximum les conséquences dommageables de l'évènement imprévisible.

L'exécution de bonne foi peut justifier qu'un créancier d'une obligation doit faire preuve de modération dans l'exigence du respect de ses droits et de ne pas refuser obstinément de réviser un contrat devenu déséquilibré.

Exemple :

Décision en appel en matière de bail commercial : « *l'exécution de bonne foi du contrat impose un devoir de solidarité et de loyauté et peut aller jusqu'à imposer au créancier de faire preuve de modération dans l'exigence du respect de ses droits. Une partie qui refuse obstinément de réviser un contrat devenu déséquilibré manque à son obligation de bonne foi.* »

Tribunal d'arrondissement, 28 juin 2021 précité.

Dans cette affaire, les juges ont imposé, en plus de l'obligation de renégocier le contrat de bail devenu injuste, des réductions de loyers.

En pratique, le débiteur d'une obligation contractuelle devenue difficile à exécuter en raison d'un évènement imprévisible doit en particulier informer le plus tôt possible le créancier des difficultés rencontrées, et formaliser des alternatives, qu'il s'agisse de proposer des délais supplémentaires, des changements de matériaux, ou même des modifications par rapport au prix initialement prévu.

## 3. Les clauses de flexibilité

Afin de réduire le risque juridique de devoir supporter intégralement les conséquences dommageables d'évènements imprévisibles lors de la conclusion d'un contrat, il est conseillé d'avoir des clauses permettant une certaine flexibilité du contrat.

Chaque clause doit s'insérer dans un ensemble cohérent et ne pas être génératrice d'être un abus de droit au sens de l'article 6-1 du Code.

Dans les contrats conclus avec des consommateurs, il faut veiller à ce que cette clause ne soit pas « abusive ».

Une clause de variation de prix peut être qualifiée d'abusive si elle prévoit que le prix peut être augmenté sans que le consommateur ait corrélativement le droit de résilier le contrat lorsque le prix définitif devient excessif par rapport à celui auquel il pouvait s'attendre au moment de la conclusion.

Article L.211-3 (10) du code de la consommation.

[Cahier juridique n°3 - Droit de la consommation](#)

### 3.1. Variation de prix

La référence à un indice officiel est juridiquement correcte à partir du moment où le prix est déterminable par référence à un élément qui ne dépend pas de la volonté de l'une ou l'autre partie.

Pour les contrats de vente - la loi impose que le prix soit « déterminé est désigné entre les parties » (article 1591 du Code civil).

Cependant il est admis que le montant ne doit pas être fixé dans le principe de manière absolue, mais que ce prix puisse être seulement déterminable.

Pour les contrats de prestation de service, ils peuvent être sur devis (prix estimatif) ou à forfait (immutabilité du prix).

Des clauses de variation de prix sont possibles si elles font références à des causes objectives telles que l'augmentation du prix des salaires.

Les clauses de variation font souvent référence :

- à chaque échéance d'une tranche indiciaire de l'échelle mobile des salaires

[Affichage de tableau - Échéances de l'échelle mobile des salaires 1985 - 2021 \(public.lu\)](#)

- à chaque variation de 2,5 points de l'indice des prix à la consommation

[Prix à la consommation \(public.lu\)](#)

- à l'indice du prix de la construction : indice utilisé entre autres dans les contrats d'assurance-incendie des bâtiments ; il faut juste noter qu'il n'est calculé que 2 fois par année

[Affichage de tableau - Indices de synthèse généraux des prix de la construction - Bâtiments résidentiels et mixtes \(Base 100 en 1970\) 1945 - 2021 \(public.lu\)](#)

Exemple de clause :

« L'offre de prix est susceptible de varier en fonction [du prix des matières premières ou des prix pratiqués par nos fournisseurs] [de l'échelle mobile des salaires] entre le moment où l'offre est acceptée et où les travaux devront être réalisés.

Par conséquent, les prix indiqués ne peuvent être garantis pour toute la durée du contrat. Les parties conviennent expressément que l'entreprise sera en droit de répercuter les hausses de prix desdites positions, de la même manière qu'elle devra répercuter les baisses du prix en fonction de la variation de l'indice suivant [XXX].

Si le Client souhaite s'opposer à une telle adaptation de prix lorsque le prix définitif devient excessif par rapport à celui auquel il pouvait s'attendre au moment de la conclusion, il a le droit de résilier le contrat avec effet immédiat, par l'envoi d'une lettre recommandée avec un accusé de réception.

Faute de recevoir une telle lettre de résiliation, dans les 30 jours calendrier suivant l'envoi par nous de l'avis d'augmentation, l'augmentation est réputée acceptée par le client. »

### 3.2. Difficultés d'approvisionnement

Exemple de clause :

« En cas de difficulté d'approvisionnement, liée à un type de matériaux défini contractuellement

par les parties, et afin d'éviter tout retard dans l'exécution des travaux, l'entreprise se réserve la possibilité de livrer des matériaux d'un autre fabricant pour autant qu'ils soient de qualité et de prix équivalent.

Dans la mesure où un choix doit être effectué par le client, l'entreprise devra l'informer afin d'obtenir confirmation du matériau définitivement choisi (couleur, type, dimension, finition). »

### **3.3. Prolongation des délais d'exécution**

Exemple de clause :

« Les délais d'exécution de nos prestations seront automatiquement prolongés en raison de circonstances qualifiées de force majeure (grève, tempête, inondations, tremblement de terre, autre) et pour la durée de ces circonstances. Il en sera de même pour les intempéries (gel prolongé, pluie, neige, etc) et tout autre événement extérieur et imprévisible (pandémie, autre) empêchant la poursuite du contrat suivant le calendrier prévu entre parties. »

---

[1] Articles 1147 et 1148 du Code civil.

[2] Cour d'Appel, 15/12/2010, cité par O.Poelmans, p.182, Droit des obligations, ed. Larcier.

# 1. Facture

---

Expéditeur	
Nom/ dénomination sociale	: .....
Adresse/ siège social	: .....
Immatriculation au R.C.S.	: .....
Montant du capital social	: .....
Autorisation gouv.	: .....
Tél./ Fax	: .....

Destinataire :	
:	: .....
:	: .....
:	: .....

Références	
Numéro de facture	: .....
Date	: .....
N° du client	: .....
Date commande	: .....
Date de la livraison/prestation	: .....

Adresse de livraison :	
:	: .....
:	: .....
:	: .....

Référence article	Libellé article	TVA	Quantité	P.U. HT	Taux remise	Montant hors taxe
Total net HT (euros)						
TVA à ... % (euros)						
TOTAL T.T.C. (euros)						

SIGNATURE

En qualité de :

Payable au :<sup>1</sup>  
Par virement à l'ordre de  
Code BIC :  
Code IBAN :

---

<sup>1</sup> Mentionner la date de paiement.

**[OPTION 1 : B2C]**

En cas de retard de paiement, la somme due sera automatiquement augmentée des intérêts légaux de retard conformément à l'article 12 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard. (mém.A n°66 du 6 mai 2004).

**[OPTION 2 : B2B]**

En cas de retard de paiement, la somme due sera automatiquement augmentée des intérêts légaux de retard conformément à la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard. (mém.A n°66 du 6 mai 2004).

Des frais supplémentaires de XX euros **[PRECISER AVEC UN MAXIMUM DE 40 euros]** sont facturés par courrier de rappel.

**N.B.** Le présent modèle constitue un document de travail destiné à être informatif et sans valeur contractuelle. Il doit être adapté en fonction des besoins propres de chaque utilisateur : à cet effet des options sont proposées à titre purement indicatif, mais elles ne sont pas exhaustives. Aussi, ce modèle ne saurait en aucun cas engager la responsabilité de la Chambre des Métiers.

Version mise à jour : mai 2024

## CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

---

### Entre les soussignés:

(Nom et Prénom / Dénomination sociale) .....

(Domicile / Siège social): .....

#### **En cas d'une société, il faut ajouter les informations suivantes :**

Représentée par : **(nom d'un dirigeant)** .....

En sa qualité de : **(fonction, mandat)** .....

N° de RCS : .....

Dénommé(e) ci-après "le bailleur"

### Et

(Nom et Prénom / Dénomination sociale) .....

(Domicile / Siège social): .....

#### **En cas d'une société, il faut ajouter les informations suivantes :**

Représentée par : **(nom d'un dirigeant)** .....

En sa qualité de : **(fonction, mandat)** .....

N° de RCS : .....

Dénommé(e) ci-après « le preneur »

### Il a été convenu le contrat de bail suivant :

#### ART.1. OBJET

Le bailleur loue au preneur qui accepte les locaux ci-après désignés au **(adresse exacte de l'immeuble : ville, rue, étage)** ..... comprenant **(description du local loué)** : .....

Le preneur déclare connaître les biens pris en location, les avoir loués dans un bon état, et s'engage à rendre les lieux loués à la fin du bail dans le même état.

A cet effet, un constat des biens contradictoire sera établi au début et à la fin du bail. Au début du bail, à défaut d'établissement de l'état des lieux du fait du preneur, le preneur sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état. A la fin du bail, le preneur ne sera libéré qu'après la remise des clés et un constat des lieux contradictoire.

#### ART.2. DESTINATION DES LIEUX

Le preneur s'oblige à exploiter dans les lieux loués l'activité suivante : ..... **(reprendre l'intitulé de l'activité faisant l'objet de l'autorisation d'établissement et qui sera exercée dans le lieu loué)**

Le preneur s'engage à ne pas changer la nature de l'activité exercée dans le lieu loué sans l'accord écrit et préalable du bailleur.

#### ART.3. DURÉE

Option  
9 »

1 :

BAIL

« 3-6-

---

**(1) LA DURÉE EST DÉTERMINÉE POUR UN MINIMUM DE 9 ANNÉES**

Le présent contrat de bail est conclu pour une durée minimale de 9 années.

Toutefois le preneur a la possibilité de dénoncer le présent bail à l'expiration de chaque période de 3 ans (ou « période triennale »). Le preneur devra alors signifier la dénonciation par lettre recommandée à la poste avec avis de réception qui devra être envoyée au bailleur au moins 6 mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

Le bailleur pourra exceptionnellement dénoncer le présent bail aux mêmes échéances pour un des motifs visés à l'article 1762-11 paragraphe 2 du Code civil, à savoir une occupation personnelle par lui ou ses descendants au 1<sup>er</sup> degré, un abandon de toute location aux fins d'activité identique, ou une reconstruction ou transformation de l'immeuble loué.

Le bailleur devra alors signifier le congé par lettre recommandée à la poste avec avis de réception qui devra être envoyée au preneur au moins 6 mois avant l'expiration de la période triennale et qui devra justifier le motif.

**(2) CONGÉ AU TERME DE 9 ANNÉES D'OCCUPATION**

Le bailleur a la possibilité de signifier le congé au preneur par lettre recommandée à la poste avec avis de réception qui devra être envoyée au preneur au moins 6 mois avant l'expiration de l'échéance du terme des 9 années d'occupation et sans devoir fournir de justification.

En cas de congé signifié par le bailleur à ce terme sans justification, le preneur aura droit à une indemnité d'éviction devant lui être versée, avant la fin du bail, par le bailleur ou par un tiers. Le montant de l'indemnité d'éviction est fixé à : ..... **(exemple : une somme forfaitaire équivalente aux X derniers mois des loyers mensuels.)**

Dans ce cas, le preneur ne pourra pas invoquer le renouvellement du bail par tacite reconduction.

**(3) RENOUELEMENT PAR TACITE RECONDUCTION**

Si à l'expiration du terme fixé de 9 années d'occupation, le preneur reste, et est laissé, en possession, le contrat de bail sera reconduit tacitement pour une durée indéterminée. Le preneur devra renouveler ou adapter la garantie locative de façon à ce que le bailleur en dispose jusqu'au terme de la location.

**Option 2 : BAIL À DURÉE DÉTERMINÉE SIMPLE**

**(1) DURÉE DÉTERMINÉE DE .... ANNÉES**

Le présent contrat de bail est conclu pour une durée de ..... ans. Il prendra effet le **(date)** ..... pour se terminer le **(date)** .....

**(2) ECHÉANCE DU TERME**

A l'expiration du terme fixé, le contrat de bail cesse de plein droit.

Le bailleur pourra signifier son congé au preneur, avec un préavis de 6 mois avant l'expiration du terme, par lettre recommandée à la poste avec avis de réception. En cas de congé signifié par le bailleur, le preneur ne pourra pas invoquer le renouvellement du bail par tacite reconduction.

**(3) RENOUELEMENT**

Dans le cas où le preneur souhaite un renouvellement du contrat à la fin du terme, il doit notifier cette demande au bailleur par lettre recommandée à la poste avec avis de réception au moins 6 mois avant l'expiration du terme. Le bailleur devra dans les trois mois à dater de la réception de la demande faire connaître son avis.

**(4) TACITE RECONDUCTION**

Si à l'expiration du terme fixé, le preneur reste, et est laissé, en possession, le contrat de bail sera reconduit tacitement pour une durée indéterminée. Le preneur devra alors renouveler ou adapter la garantie locative de façon à ce que le bailleur en dispose jusqu'au terme de la location.



**Option** **3 :** **BAIL** **À** **DURÉE**  
**INDÉTERMINÉE**

Le présent contrat de bail est conclu pour une durée indéterminée.

Dans le cas où le preneur souhaite dénoncer le présent bail, il devra signifier la dénonciation au bailleur au moins 6 mois à l'avance par lettre recommandée à la poste avec avis de réception.

Dans le cas où le bailleur souhaite dénoncer le présent bail :

- Il devra signifier son congé au preneur au moins 6 mois à l'avance par lettre recommandée à la poste avec avis de réception
- Si le congé prend effet avant le terme de 9 années d'occupation, le bailleur devra justifier d'un des motifs suivants : une occupation personnelle par lui ou ses descendants au 1<sup>er</sup> degré ; un abandon de toute location aux fins d'activité identique ; une reconstruction ou transformation de l'immeuble loué.
- Si le congé prend effet à partir et après 9 années d'occupation, le bailleur n'est pas tenu de fournir de justification, mais il devra alors respecter le droit du preneur à l'indemnité d'éviction. Le montant de l'indemnité d'éviction est fixé à : ..... **(exemple : une somme forfaitaire équivalente aux X derniers mois des loyers mensuels.)** L'indemnité sera versée, avant la fin du bail, par le bailleur ou par un tiers.

#### **ART.4. LOYER**

##### (1) MONTANT DU LOYER

Le loyer mensuel est fixé à ..... EUROS et payable le .....de chaque mois sur le compte n° (IBAN)..... auprès de la banque (BIC) .....

##### (2) INDEXATION AUTOMATIQUE

Le loyer est basé sur la variation de l'indice officiel des prix à la consommation en vigueur au Luxembourg et sera adapté proportionnellement, de manière automatique et sans mise en demeure préalable de la part du bailleur à : ..... **(exemple : chaque échéance d'une tranche indiciaire de l'échelle mobile des salaires) (exemple : chaque variation de 2,5 points de l'indice des prix à la consommation.)**

**Option : en cas de bail 3-6-9, possibilité de prévoir une clause de révision triennale**

##### (3) CLAUSE DE REVISION TRIENNALE

Les parties se réservent la possibilité de réviser le loyer et les autres charges à acquitter à l'expiration de chaque période successive de 3 ans. Cette révision interviendra à la date anniversaire de prise d'effet du bail. La demande de révision devra être envoyée par l'une des parties par lettre recommandée avec avis de réception au moins 6 mois à l'avance, et un accord devra être trouvé.

**(Option)** A défaut d'accord des parties, et avant toute saisine d'une juridiction ou introduction d'une demande d'arbitrage, les parties conviennent de recourir aux bons soins d'un médiateur.

#### **ART.5. CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

Le bailleur peut résilier le bail avec effet immédiat en cas d'inexécution par le preneur des obligations assumées au présent constat, et spécialement s'il ne paie pas régulièrement le loyer échu, s'il change la destination du lieu loué, ou s'il sous-loue tout ou partie du lieu loué sans accord préalable du bailleur.

**(Option)** Si le contrat venait à être rompu par la faute du preneur, celui-ci doit au bailleur une indemnité irréductible et forfaitaire de ..... mois de loyer à titre d'indemnité de relocation.

#### **ART.6. CHARGES ET CONDITIONS**

##### (1) GARANTIE LOCATIVE

Le preneur s'engage à fournir au bailleur une garantie locative de .... **(maximum 6 mois)** mois de loyer en vue de garantir le paiement du loyer et de toutes les autres obligations découlant du présent contrat.

Cette garantie devra être délivrée avant l'entrée en jouissance des lieux loués et pourra l'être sous forme de garantie bancaire à première demande ou de la preuve d'une souscription d'assurance permettant de couvrir la somme garantie.

## (2) CHARGES LOCATIVES

Les charges locatives, notamment : gaz, eau, électricité, chauffage, ramassage, entretien des parties communes, entretien ascenseur, etc. sont à charge exclusive du preneur. Le preneur payera de ce fait, en dehors du loyer, une avance mensuelle de .... EUROS.

Il est par ailleurs expressément convenu entre parties que toute dépense supplémentaire que le syndicat des copropriétaires réclame au propriétaire pour l'entretien des installations communes à cause du caractère commercial des lieux loués par le preneur est à charge de ce dernier.

## (3) ASSURANCE

Le preneur est tenu d'assurer contre l'incendie les biens ainsi que le mobilier s'y trouvant auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Grand-Duché de Luxembourg et de maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail.

Il en est de même pour l'assurance de la responsabilité civile concernant les sinistres qui découlent de l'exploitation commerciale et de la jouissance des lieux en général.

Le preneur s'engage à remettre au bailleur une copie des contrats d'assurance ainsi que des avenants éventuels.

## (4) CHARGE DES REPARATIONS

Pendant toute la durée du bail, toutes les réparations locatives et d'entretien sont à charge du preneur, tandis que les grosses réparations restent à charge du bailleur, à moins que la nécessité de les effectuer résulterait du fait du preneur ou d'un tiers dont celui-ci serait responsable.

Est considéré comme résultant du fait du preneur, entre autres, son abstention à aviser immédiatement le bailleur de l'existence de dégâts dont la réparation incombe normalement au bailleur. Le preneur s'engage à signaler immédiatement, dès qu'il en a pris connaissance, toute réparation éventuelle à charge du bailleur.

## (5) MODIFICATIONS DES LIEUX LOUES

Le preneur ne peut pas apporter aux lieux loués des modifications telles percements de murs ou tous autres changements, à moins d'un accord préalable écrit du bailleur.

Tous les changements, aménagements, améliorations, embellissements effectués pendant la durée du bail aux frais du preneur resteront à la fin du bail au bailleur, sans que ce dernier ait à payer de ce chef une indemnité quelconque.

## (6) CESSION OU SOUS-LOCATION

Il est formellement interdit au preneur de céder son bail ou de sous-louer les lieux loués à des tiers, sauf autorisation écrite du bailleur.

En matière de cession ou de sous location, les dispositions de l'article 1762-6 du code civil sont applicables.

## (7) DROIT DE VISITE

Le bailleur a un droit de visite des biens loués deux fois par an et après un préavis de 15 jours. En cas de vente ou de relocation, le bailleur dispose d'un droit de visite ..... (*nombre de fois*) par semaine aux heures à convenir entre parties.

## **ART.7. AUTRES DISPOSITIONS**

### (1) FRAIS D'ENREGISTREMENT

Les frais de timbres et d'enregistrement éventuels du présent contrat de bail sont à charge du preneur.

### (2) CLAUSE SUSPENSIVE

Le présent contrat est valablement conclu sous la condition suspensive que le preneur dispose de toutes autorisations requises pour l'exercice de son activité professionnelle conformément aux dispositions législatives en vigueur au Luxembourg.

**(3) DROIT DE PREEMPTION**

Le preneur dont le bail court depuis au moins 18 années bénéficie d'un droit de préemption suivant les modalités fixées à l'article 1762-13 du Code civil.

**(4) RENVOI AUX REGLES APPLICABLES AUX BAUX COMMERCIAUX**

Toutes les questions non traitées par le présent contrat seront tranchées en application des dispositions du Code civil applicables dont les règles particulières aux baux commerciaux fixées aux articles 1762-3 à 1762-13 de ce Code.

**Option : Force majeure**

**(5) MODIFICATION DU CONTRAT POUR CAUSE DE FORCE MAJEURE**

Si l'activité du preneur est rendue beaucoup plus difficile en raison de circonstances imprévisibles et indépendantes de sa volonté - par exemple : grève, tempête, inondation, tremblement de terre, pandémie, autre - les parties s'engagent à renégocier le présent contrat afin de trouver des arrangements permettant d'en limiter les conséquences dommageables - par exemple : délais de paiement, réductions de loyer, autres - et ceci conformément au principe général de loyauté et de l'obligation d'exécuter un contrat de bonne foi visée par l'article 1134 du Code civil.

**(6) DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES**

**(A préciser le cas échéant)** .....

Fait en autant d'exemplaires que de parties à ....., le .....

.....		.....
(Signature)		(Signature)
<b>Le bailleur</b>		<b>Le preneur</b>

Etat des lieux en date du : .....

Local loué sis à (adresse) : .....

**Pièce :** .....

*Pas d'objection*

*Remarque n°*

- Fenêtre
- Porte
- Sol
- Plinthes
- Carrelage mural
- Radiateur
- Murs
- Plafond

.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....

**Pièce :** .....

*Pas d'objection*

*Remarque n°*

- Fenêtre
- Porte
- Sol
- Plinthes
- Carrelage mural
- Radiateur
- Murs
- Plafond

.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....

**Pièce :** .....

*Pas d'objection*

*Remarque n°*

- Fenêtre
- Porte
- Sol
- Plinthes
- Carrelage mural
- Radiateur
- Murs
- Plafond

.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....

Fait en autant d'exemplaires que de parties à ....., le .....

.....  
Signature  
(bailleur)

.....  
Signature  
(preneur)