Droit des contrats et des sûretés

ECB3002-NDRN_

Domaine : **Sciences juridiques** Grade académique : **Bachelier en droit - Namur**
Niveau de certification : **6** Cycle : **Premier Cycle** Année académique : **2026-2027** (Q1)

CRÉDITS ECTS	VOLUME HORAIRE
6	**72 h**

PRÉREQUIS	CO-REQUIS
Aucun	*Aucun*

IMPLANTATION	DIRECTEUR DE DÉPARTEMENT DU DOMAINE	RESPONSABLE DE L'UE	ENSEIGNANTS INTERVENANTS
Département économique de Namur	Sylvie Delwiche	Caroline VALLAEYS	Antoine DECLAIRFAYT Caroline VALLAEYS

PROGRAMME D'ÉTUDES

Programme	Bloc	Caractère
IE-Droit	3	Obligatoire

Partie 1 Contribution de l'UE au profil d'enseignement du programme et acquis d'apprentissage spécifiques (AAS) sanctionnés par l'évaluation

CONTEXTUALISATION

L'unité d'enseignement fait partie du programme, B3.

Elle contribue au profil d'enseignement de Bachelier en Droit en développant plus particulièrement les acquis d'apprentissage terminaux suivants :

S'insérer dans son milieu professionnel et s'adapter à son évolution avec méthode, rigueur, proactivité et créativité

• Collaborer à la résolution de problèmes complexes avec méthode, rigueur, proactivité et créativité

• Identifier ses besoins de développement et s'inscrire dans une démarche de formation permanente

Communiquer : écouter, informer, conseiller tant en interne qu'en externe

• Présenter des solutions argumentées les mieux appropriées en droit et/ou en gestion

Mobiliser les savoirs et savoir-faire propres au bachelier en droit

• Appliquer les principes juridiques de base et les règles déontologiques spécifiques au métier juridique

• Effectuer des recherches juridiques sur différentes formes de droit

• Utiliser la terminologie juridique en français et dans au moins une autre langue.

Analyser les données utiles à la réalisation de sa mission en adoptant une démarche systémique

• Situer son action dans le contexte des faits, des institutions socio-économiques et politiques et des publics concernés

• Cibler les différentes questions juridiques soulevées, les analyser et les confronter avec les sources idoines du droit

• Chercher et développer des solutions argumentées les mieux appropriées en droit et/ou en gestion

• Développer un esprit de synthèse

S'organiser : structurer, planifier, coordonner, gérer de manière rigoureuse les actions et tâches liées à sa mission.

• Assurer de façon autonome la tenue, le suivi et l'aboutissement des dossiers relatifs à des problèmes juridiques et/ou de gestion

ACQUIS D'APPRENTISSAGE SPÉCIFIQUES (AAS)

Droit des contrats spéciaux (DCS23)

L'étudiant doit être capable d'analyser les clauses des contrats, de rédiger des clauses contractuelles, de résoudre des cas pratiques sur base de la législation et la jurisprudence.

Contrat sous seing privé (24 h) - L'étudiant sera capable au terme de l'activité :

• de résoudre des cas pratiques en trouvant la source juridique, en l'analysant et en expliquant la solution dégagée en langage clair

• de commenter et analyser ou de rédiger des clauses contractuelles

• d'expliquer en langage clair des concepts de droit civil

Contrat notarié (12 H)

• L'étudiant maîtrisera tous les enjeux juridiques (sous l'aspect civil, administratif et fiscal) de la vente immobilière depuis l'engagement unilatéral (offre d'achat, offre de vente, offres croisées) jusqu'à la signature de l'acte authentique notarial, en passant par la confection rigoureuse du compromis de vente notarié. Il maîtrisera également les notions relatives à la vente publique.

• L'étudiant saura rédiger une offre, un compromis, un acte notarié de vente d'immeuble, outre les clauses spécifiques.

Droit des sûretés (DSU23)

• L'étudiant maîtrisera les différents types de sûretés.

• L'étudiant saura répartir une masse financière unique entre différents créanciers titulaires d'une sûreté.

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Document annexe à la fiche UE accessible via un lien explicitant en quoi le programme d'études s'inscrit dans une politique de développement durable. Une ou plusieurs UE spécifique(s) pourraient être ciblée(s) dans cette annexe.

Partie 2 Description de l'unité d'enseignement

OBJECTIFS

Cette UE de droit des contrats et des sûretés vise à donner à l'étudiant du bloc 3 du Bachelier en Droit la capacité d'analyser les clauses des contrats, de rédiger des clauses contractuelles et de résoudre des cas pratiques sur base de la législation et de la jurisprudence, socle commun aux deux activités qui la composent.

Au travers de l'activité « Droit des contrats spéciaux », elle approfondit la matière du bail (habitation, résidence principale, colocation, bail étudiant, baux non liés à l'habitation, bail commercial) et du contrat d'entreprise, ainsi que les mécanismes de la vente immobilière notariée, depuis l'offre d'achat jusqu'à l'acte authentique et à la vente publique.

Au travers de l'activité « Droit des sûretés », elle amène l'étudiant à maîtriser les différents types de sûretés réelles et personnelles ainsi qu'à savoir répartir une masse financière entre plusieurs créanciers titulaires de sûretés différentes.

L'UE contribue ainsi à l'acquis terminal de mobilisation des savoirs et savoir-faire propres au bachelier en droit, notamment l'application des principes juridiques de base et des règles déontologiques, la réalisation de recherches juridiques et l'usage de la terminologie juridique appropriée, ainsi qu'à la capacité d'analyser les données utiles à la résolution de problèmes juridiques concrets et de communiquer des solutions argumentées.

CONTENU

Droit des contrats spéciaux (DCS23)

Contrat sous seing privé

Partie I : Le bail

1) Le bail d'habitation, le bail de résidence principale, le bail de colocation, le bail étudiant (Formation du contrat - obligations des parties - extinction du contrat)

2) Autres baux non liés à l'habitation : le bail de droit commun ancien code civil - le bail commercial (Formation du contrat - obligations des parties - extinction du contrat)

Partie II : Le contrat d'entreprise

1) Le contrat d'entreprise ancien code civil (Formation du contrat - obligations des parties - extinction du contrat)

2) Le contrat d'entreprise et la loi Breyne (Formation du contrat - obligations des parties - extinction du contrat)

Contrat notarié : la vente immobilière

Chapitre 1er. L'offre d'achat/de vente

1.1 l'engagement unilatéral

1.2 l'engagement bilatéral

Chapitre 2. Le compromis de vente

2.1 l'identité / la capacité des parties

2.2 la description du bien et de ses accessoires

2.3 le prix

2.4 les frais

2.5 les conditions suspensives

2.6 L'acte Authentique

2.7 les conditions générales de la vente ;

2.8 la situation administrative du bien vendu

2.9 la fiscalité

2.10 l'arbitrage/la médiation/la conciliation

2.11 l'assurance du notariat

• La clôture

Chapitre 3. L'acte authentique de vente

Chapitre 4. La vente publique

4.1 la forme de la vente

4.2 les cahiers des charges de la vente publique

4.3 la publicité – les visites - les enchères

4.4 le procès-verbal d'adjudication

4.5 la folle enchère et autres moyens mis à disposition du vendeur face à l'adjudicataire qui ne paie pas

Droit des sûretés (DSU23)

Partie I : Les principes généraux du droit de poursuite des créanciers

• Titre 1er. La sujétion uniforme des biens du débiteur

• Titre 2. L'exécution forcée sur les biens du débiteur

• Titre 3. L'égalité des créanciers

Partie II : Les sûretés réelles

• Titre 1. Considérations générales

• Titre 2. Les nouvelles suretés réelles

• Titre 3. Le gage

• Titre 4. Les privilèges généraux (sur meubles)

• Titre 5. Les privilèges spéciaux mobiliers

• Titre 6. Les privilèges (potentiellement) sur meubles et immeubles

• Titre 7. Les sûretés immobilières

Partie III : Les sûretés personnelles

• Titre 1. Cautionnement et solidarité passive

• Titre 2. La garantie indépendante

SOURCES ET RÉFÉRENCES

Droit des contrats spéciaux (DCS23)

Droit des sûretés (DSU23)

SUPPORTS DE COURS

Activité d'apprentissage	Support
ADRN3002A — Droit des contrats spéciaux	- Contrat sous seing privé : Documents déposés sur Moodle (casus - supports de cours à compléter - doctrine - jurisprudence) ; Législation ; - Contrat authentique - la vente immobilière : Documents déposés sur Moodle ; Enseignement avec l'aide et la lecture des textes légaux ; Illustration par l'étude des modèles suivants : Compromis de vente type ; Acte authentique de vente ; Cahier général des charges de vente publique physique et digitale ; Procès-verbal d'adjudication.
ADRN3002B — Droit des sûretés	Documents déposés sur Moodle ; Un support écrit est mis à disposition au début du cours ; Illustration par casus ;

Partie 3 Méthodologie mise en œuvre et éventuel découpage de l'UE

DESCRIPTION DES ACTIVITÉS D'APPRENTISSAGE (AA) AU REGARD DE LEUR STATUT

Activité d'apprentissage	Heures	Langue d'enseignement	Langue d'évaluation
ADRN3002A — Droit des contrats spéciaux	36 h	Français	Français
ADRN3002B — Droit des sûretés	36 h	Français	Français

MÉTHODES D'ENSEIGNEMENT ET D'APPRENTISSAGE

Activité d'apprentissage	Méthodes d'enseignement et d'apprentissage

ADRN3002A — Droit des contrats spéciaux	Contrat sous seing privé : Cours en présentiel : exposés magistraux, analyse de législations, documents, casus Cours à distance asynchrone : auto-apprentissage de certaines notions théoriques Contrat notarié - la vente immobilière : Cours en présentiel Enseignement avec l'aide et la lecture des textes légaux ; Illustration par l'étude des modèles suivants : Compromis de vente type ; Acte authentique de vente ; Cahier général des charges de vente publique physique et digitale ; Procès-verbal d'adjudication. Cours à distance asynchrone : auto-apprentissage de certaines notions théoriques
ADRN3002B — Droit des sûretés	Enseignement avec l'aide et la lecture des textes légaux Un support écrit est mis à disposition au début du cours Illustration par casus

DÉTERMINATION DE LA COHÉRENCE PÉDAGOGIQUE EN CAS DE REGROUPEMENT D'AA FAISANT L'OBJET D'UNE ÉVALUATION DISTINCTE

Les deux activités d'apprentissage de l'UE, « Droit des contrats spéciaux » (DCS23, 3 crédits, 36 h) et « Droit des sûretés » (DSU23, 3 crédits, 36 h), sont pondérées à parts strictement égales, chacune comptant pour 50 % de la note finale de l'UE. Elles sont complémentaires : la première porte sur des contrats spéciaux (bail, contrat d'entreprise, vente immobilière notariée) tout en développant un socle commun de compétences (analyse et rédaction de clauses, résolution de cas pratiques sur base de la législation et de la jurisprudence), tandis que la seconde porte sur les sûretés réelles et personnelles qui garantissent l'exécution de ce type d'engagements contractuels. Cette articulation se retrouve jusque dans l'organisation des épreuves : les matières « contrat notarié » et « sûretés » sont évaluées conjointement lors d'un même examen écrit de 2h30, portant à la fois sur la vente immobilière et sur les sûretés.

Partie 4 Évaluation de l'unité d'enseignement

STRUCTURE DU DISPOSITIF GÉNÉRAL D'ÉVALUATION (EN LIEN AVEC LE PROGRAMME D'ÉTUDES)

Évaluation intégrée : non.

L'UE regroupe 2 activités d'apprentissage évaluées selon la pondération suivante au sein de l'UE : Droit des contrats spéciaux (DCS23) (50 %), Droit des sûretés (DSU23) (50 %).

MÉTHODOLOGIE DE CONSTRUCTION DE LA NOTE FINALE DE L'UE

La note de l'UE est calculée selon la règle générale en effectuant la moyenne pondérée des notes des deux activités d'apprentissage qui la composent, chacune pesant 50 % (activité « Droit des contrats spéciaux » et activité « Droit des sûretés »).

Une règle d'exception s'applique toutefois : si la note de l'une des deux activités est inférieure ou égale à 8/20, la note de l'UE est plafonnée à 8/20 et réduite en conséquence, quand bien même la moyenne pondérée des deux activités serait supérieure ou égale à 10/20. Les mêmes types d'épreuves et les mêmes pondérations (50 %/50 %) s'appliquent identiquement en deuxième session.

Cette UE représente 6 crédits pour une pondération-jury de 120 points.

LA PONDÉRATION DE L'ÉVALUATION DE L'UE À DES FINS DE DÉLIBÉRATION LORS DU CALCUL DE LA MOYENNE

Au sein du programme d'études, lors du calcul de la moyenne, la pondération de l'évaluation de l'unité d'enseignement est effectuée sur base des crédits affectés à cette unité d'enseignement et évalués

MODALITÉS D'ÉVALUATION PAR ACTIVITÉ D'APPRENTISSAGE

Activité d'apprentissage	Modalités d'évaluation
ADRN3002A — Droit des contrats spéciaux	Septembre-Janvier - Examens - CONTRAT SOUS SEING PRIVÉ : examen écrit - questions ouvertes - résolutions de casus - vrai ou faux - analyse de clause contractuelle. Pondération 50 % Septembre-Janvier - Examens - CONTRAT NOTARIE : examen écrit de 2h30 en même temps que les matières du droit notarial et des sûretés ; questions théoriques sur la matière de la vente immobilière en général ; cas pratiques : rédaction de clauses, résolution de cas ; l'étudiant peut disposer de tous les textes légaux qu'il souhaite pour autant qu'ils ne soient pas annotés. Pondération 50 % Septembre-Janvier - Autres - Contrat sous seing privé : évaluation de la participation aux séances d'exercices. Deuxième session - Examens - CONTRAT SOUS SEING PRIVÉ : examen écrit - questions ouvertes - résolutions de casus - vrai ou faux - analyse de clause contractuelle. Pondération 50 % Deuxième session - Examens - CONTRAT NOTARIE : examen écrit de 2h30 en même temps que les matières du droit notarial et des sûretés ; questions théoriques sur la matière de la vente immobilière en général ; cas pratiques : rédaction de clauses, résolution de cas ; l'étudiant peut disposer de tous les textes légaux qu'il souhaite pour autant qu'ils ne soient pas annotés. Pondération 50 %

Activité d'apprentissage	Modalités d'évaluation
ADRN3002B — Droit des sûretés	Septembre-Janvier - Examens : examen écrit de 2h30 en même temps que les matières du droit notarial et de la vente ; questions théoriques sur la matière des sûretés en général ; cas pratiques sur la répartition d'une somme d'argent entre différents créanciers titulaires de sûretés différentes ; l'étudiant peut disposer de tous les textes légaux qu'il souhaite pour autant qu'ils ne soient pas annotés. Pondération 100 % Deuxième session - Examens : mêmes modalités qu'en Septembre-Janvier (examen écrit de 2h30 en même temps que les matières du droit notarial et de la vente, questions théoriques et cas pratiques identiques). Pondération 100 %

MODALITÉS CONCRÈTES D'ÉVALUATION

Une mention sur la fiche informera les étudiants du fait que les précisions sur les épreuves seront disponibles sur Moodle au plus tard 6 semaines avant l'évaluation.