



EXAMEN DU 13 JANVIER 2018

L'examen dure 2 heures et comporte 10 questions auxquelles vous êtes priés de répondre brèvement en indiquant les bases légales pertinentes et en indiquant clairement le numéro de la question à laquelle vous répondez.

La documentation est libre.

Par hypothèse, tous les contrats sont soumis au droit suisse à l'exclusion de la CVIM.

contrat de vente

contrat de bail

contrat de courtage



V ↔ L

V ac X

V vend à A sa maison située à Genève dont le premier étage est loué à L, qui y habite. Le bail de L arrive à échéance à la fin 2019. Pour trouver un acheteur, V avait conclu un contrat de courtage non exclusif mais ce contrat est arrivé à son terme trois mois avant la vente. A a acheté cette maison pour son fils. Il commande des meubles sur catalogue pour la meubler. Comme prévu, le magasin de meuble livre les meubles dans des cartons. Les meubles livrés restent dans ces cartons pendant quelques semaines, puis le fils de A déballe les cartons. Il s'aperçoit qu'un carton contient une commode au lieu d'une bibliothèque, et qu'un autre contient bien le miroir convenu mais que ce miroir est fêlé. Enfin, un troisième carton arrive comme convenu aujourd'hui. Le fils de A l'ouvre immédiatement et s'aperçoit que le fauteuil qu'il contient comme prévu à un coussin déchiré.

alud

A vous pose les questions suivantes :

1. L peut-il se prévaloir du contrat de bail conclu avec V à l'égard de A ?
2. À quelle conditions et dans quels délais A peut-il résilier ce bail ?
3. Quels sont les droits de L si la résiliation le met dans une situation difficile ?
4. A peut-il écrire à L qu'il renonce à résilier le bail si L accepte de payer un loyer plus élevé ?
5. Le courtier a-t-il droit à son salaire ?
6. La provision du courtier pouvait-elle être librement fixée par le contrat ?
7. Quels sont les droits de A en ce qui concerne la commode ?
8. A peut-il faire remplacer le miroir par le vendeur de meuble ?
9. A peut-il agir en dommage et intérêts contre le vendeur de meuble, pour se faire rembourser les frais de réparation du coussin du fauteuil ?
10. La situation serait-elle différente si le fauteuil avait été acheté par A dans le magasin comme corps certain, puis endommagé pendant le transport ?

Nom: Zanasco

Prénom: Lora

5,5

Bravo!

Professeur/Professeure: Marchand

Epreuve: Contrats spéciaux

Date:

ZF

À titre préliminaire, comme indiqué dans l'énoncé, tous les contrats sont soumis au droit suisse à l'exclusion de la CCIM.

1. Nous avons bien un contrat de bail entre V et L au sens de l'art. 253 CO car V (le bailleur) s'est obligé à céder l'usage "du premier étage" de la maison à L moyennant un loyer.

[L c/ A en exécution (maintien) du contrat de bail]

Au sens de l'art. 261 al. 1^{CO}, si, après la conclusion du contrat le bailleur aliène la chose louée, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose louée. Le contrat de vente immobilière est régi par les articles 186 ss et 216 ss

En l'espèce, V a rendu sa maison à A après avoir conclu un contrat de bail avec L. Il y a eu un transfert légal du bail de V à A car A est désormais propriétaire du logement (maison).

En conclusion, L peut se prévaloir du contrat conclu avec V à l'égard de A.

2. [A c/ L en résiliation du bail]

Au sens de l'art. 261 al. 2 let. a CO, le nouveau propriétaire peut résilier le bail s'il s'agit d'un bail

d'habitation ou d'un bail d'un local commercial si
il a un besoin urgent pour son usage personnel ou
familial des locaux, s'il fait une déclaration ^{écrite (266 l al. 1 c)} de résiliation
avec respect de la formule officielle au sens de l'art 266 l
al. 2 CO, s'il communique, le cas échéant, au conjoint
répudié la situation au sens de l'art. 266 n CO,
et s'il respecte le délai de congé légal de l'art. 266 c
(car il s'agit d'un local d'habitation en l'espèce). Le dernier
délai est de 3 mois pour la fin d'un trimestre de bail
car l'habitation est située à Genève.

Toutes les conditions susmentionnées sont cumulatives.
Par ailleurs, si le bail est annulé au sens de l'art. 261 b,

<sup>le nouveau propriétaire ne peut
se prévaloir de l'art.
261 al. 2 (art 261 b II)</sup>

3. [L c / A en prolongation du bail]

Au sens de l'art. 272 al. 1 le locataire peut demander
la prolongation du bail si la fin du contrat aurait
pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans
que les intérêts du bailleur le justifient.

Cette règle est applicable ^{même} dans les cas où les règles de
formes pour la déclaration de résiliation, les délais,
et les motifs sont corrects et respectés. L'autorité
compétente procédera à une pesée des intérêts au sens
de l'art. 272 al. 2 CO. La durée maximale de prolongation
pour les baux d'habitation est de 4 ans au
sens de l'art. 272 b al. 1

incomplet
art. 272 II d CO

Si les conditions de l'art. 272 sont remplies,
la prétention sera fondée.

4. [A cL en résiliation du bail]

+ art 271 I

Le congé sera annulable au sens de l'art 271 a CO^{al. 2 let. b}
car il s'agirait d'un congé sanction.

En effet, il serait donné dans le but d'imposer une modification unilatérale du bail défavorable au locataire concernant le loyer.

A ne peut émettre un tel congé au locataire.

5. Au sens de l'art. 412 al. 1 le courtage est notamment un contrat par lequel le courtier est chargé d'indiquer à l'autre partie l'occasion de conclure une convention moyennant un salaire. Le courtier peut également servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat. Le contrat de courtage n'est une opération ^{spécifique}.

En l'espèce, V a demandé à un tiers de lui trouver un acheteur et donc de lui indiquer une occasion de conclure et peut-être, le cas échéant de négocier le contrat. Nous avons bien à faire à un contrat de courtage.

[Courtier c/ V en paiement de son salaire]

Base légale : 1, 19, 613 CO

Le courtier a droit à sa provision dès que le travail fourni aboutit à la conclusion du contrat au sens de l'art. 413 al. 1. Il faut un lien de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion de l'affaire qui peut avoir lieu après la durée du contrat. Cette relation de causalité n'est pas nécessaire dans le cas où une clause d'exclusivité est présente dans le contrat (jurisprudence.)

En l'espèce il n'y a pas de clause d'exclusivité. Le courtier aura droit à sa provision s'il existe un lien de causalité entre les services qu'il a rendus et le contrat de vente conclu entre V et A.

Nom: Zanasco Prénom: dora

Professeur/Professeure: _____

Epreuve: _____ Date: _____

6. Les parties conviennent librement de la rémunération du courrier (liberté contractuelle) mais l'art 417 CO pose la limite du salaire excessif notamment dans le cas où le courrier doit indiquer une occasion de conduire une vente d'immeuble.

Sur requête du débiteur, ce salaire sera équitablement réduit par le juge s'il est excessif.

Selon la jurisprudence, le caractère excessif du salaire ne dépend pas de la quantité de travail fournie par le courrier. Le Tribunal fédéral ne pose pas de chiffre déterminé concernant le salaire excessif, mais il admet que jusqu'à 5/6% la rémunération n'est pas excessive.

7. Nous avons en l'espèce à faire à une vente de divers objets mobiliers entre A et le vendeur de meubles au sens des art. 184 ss et 187 ss.^{CO} car le vendeur s'est obligé à livrer des meubles et à en transférer la propriété à A moyennant un prix. (art 184 I + 187 I CO)

En l'espèce la vente a eu lieu sur la base d'une commande sur catalogue. La vente porte donc sur des objets déterminés par leur genre s'il s'agit d'un

familier

catalogue style Ikea (et non un catalogue de meubles anciens etc.)

[A c/ vendeur de meubles en exécution du contrat]

Au sens de l'art. 1, 1960 le contrat doit être exécuté.

En l'espèce, le vendeur de meubles n'a pas exécuté le contrat car il a livré une commode au lieu d'une bibliothèque. Il s'agit donc d'un cas d'abus.

Le vendeur de meubles est en demeure de livrer l'objet convenu au sens de l'art. 102 dès qu'une interpellation du créancier aura eu lieu.

L'acheteur pourra demander des DI au sens de l'art. 191 CO s'il y a un dommage et continuer à demander l'exécution du contrat.

Application des art. sur la demeure 102 ss.

8. [A c/ vendeur de meubles en remplacement du miroir]

Boites légales 197 CO, 206 CO.

Au sens de l'art. 206 CO quand la chose est déterminée par son genre l'acheteur peut exiger une autre chose recevable du même genre. Pour cela il faut qu'il y ait un défaut, par exemple une qualité inférieure à la moyenne (art 197 CO), qui soit inconnu de A (200 CO), antérieur au transfert des risques (185 I + II CO), qu'il y ait un avis des défauts

(art. 201) et qu'on soit dans le délai de prescription (2010).

En l'espèce nous avons un problème au niveau de l'ans des défauts car celui-ci devait avoir lieu sans délai après vérification de l'état de la chose et je ne sais pas si cela était possible. Le fils de A a laissé traîner les cartons pendant plusieurs semaines et n'a donc pas informé son père qui aurait pu informer le vendeur.

L'acheteur a failli à son incombance et n'a donc pas de préférence au sens de l'art. 201 al. 2.

d'art 201 al 2 in fine ne rentre pas en ligne de compte ici car le défaut est visible.

9. [A c/ V de meubles en réparation]

Les articles sur le contrat de vente ne prévoient pas de droit à la réparation. Nous ne sommes pas dans un contrat d'entreprise (cf. 368 II CO) ou de droit à la réparation au frais du vendeur.

Mais il pourra agir en DE au sens de l'art 97 CO (aux conditions de cet article plus celles découlant des actions édictées) s'il décide de maintenir le contrat. Il pourra également demander une diminution du prix. (Toutes les autres actions édictées sont à disposition.)

Pour l'action en DI au sens de l'art 97 CO, si l'on a des défauts à lieu immédiatement et s'il prouve son dommage A aura droit à des DI car en l'espèce le défaut est survenu avant le transfert du risque qui est dans le cas d'une dette portable au moment de la remise à l'acheteur. (185 II CO)

Renvoi à la question 8 concernant les autres conditions de l'action.

10. Dans cette situation, le fait que le bien est endommagé après le transfert des risques qui a lieu, en cas de vente d'un corps certain dès la conclusion du contrat.

L'acheteur n'a donc aucune prétention contre le vendeur.

Incomplet
base légale?