



EXAMEN DU 17 JANVIER 2020

L'examen dure 2 heures et comporte 10 questions auxquelles vous êtes priés de répondre brièvement 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.

X, propriétaire d'un immeuble à Genève, a un litige avec son locataire L, qui se plaint de défauts de la tuyauterie que X refuse de réparer. Par lassitude, X a résilié le bail de L, qui a contesté la résiliation. X fait appel au grand avocat genevois Ducon Moraliste (DM) pour défendre ses intérêts, et lui donne instruction de ne transiger en aucun cas avec L. Le jour de l'audience, DM est retenu sur un plateau de télévision et téléphone à son stagiaire S pour se rendre à l'audience. S revient triomphalement de l'audience avec un arrangement amiable ratifié par le juge. X vous consulte :

1. DM était-il tenu de suivre les instructions de X ?
2. DM peut-il être tenu responsable de la violation de ces instructions, alors que celle-ci a été commise par S ?
3. La situation serait-elle différente si X avait signé un contrat avec DM autorisant expressément ce dernier à avoir recours à ses collaborateurs et stagiaires ?
4. X a-t-il une prétention contractuelle contre S ?
5. X devra-t-il indemniser DM s'il met fin avec effet immédiat au contrat passé avec celui-ci pour changer d'avocat ?
6. X peut-il résilier le bail du locataire, pour régler cette histoire et trouver un locataire plus conciliant ?
7. Si X vend l'immeuble, l'acquéreur pourra-t-il faire partir L ?
8. Si X vend l'immeuble à un acquéreur sans lui indiquer que la tuyauterie doit être réparée, sera-t-il protégé par une exclusion expresse de garantie dans le contrat de vente immobilière ?
9. Dans quel délai l'acquéreur pourrait-il le cas échéant agir contre X ?
10. Si X vend l'immeuble avec quelques meubles, y a-t-il un risque que la vente des meubles soit qualifiée de transaction couplée, nulle de plein droit ?



Nom: _____

Prénom: _____

Professeur/Professeure: _____

S. Marchand

Epreuve: _____

Contrats spéciaux

Date: 17-01-2020

Examen du 17 janvier 2020

Questions :

1. X et DM ont conclu un contrat de mandat (art. 394 ss CO).

L'obligation principale du mandataire est d'exécuter le contrat conformément à ce qui a été convenu (art. 397 al. 1 CO).

DM a reçu des instructions précises dont il ne peut s'écarter qu'autant que les circonstances ne lui permettent pas de rechercher l'autorisation du mandant.

Ici, rien n'indique que cette situation soit une circonstance extraordinaire.

DM est donc tenu de suivre les instructions de X.

2. DM a sous-mandaté S (substitution) afin que S se rende à l'audience.

La responsabilité contractuelle de DM à l'égard de X se base sur l'art. 398 al. 2 CO.

Il faut donc une violation de l'obligation de diligence, un dommage, un lien de causalité et une faute.

Cas de
substitution non
autorisée
399 al. 1 CO.

In casu, DM a sous-mandaté S afin de se rendre à l'audience sans obtenir l'autorisation de X et sans circonstances particulières (art. 398 al. 3 CO). DM n'a pas informé S de l'interdiction de transiger ou S n'a pas suivi les ordres de DM en transigeant. DM répond des actes de son stagiaire comme s'ils étaient les siens.

La valeur économique perdue en raison de l'accord à l'amiable est le dommage. Si S n'avait pas transigé, il n'y aurait eu aucune violation de diligence.

Enfin, la faute correspond à la violation de l'obligation de diligence.

Par conséquent, DM peut être tenu responsable de la violation des instructions, même si c'est S qui a agit.

3. Dans cette situation, la substitution est autorisée par le mandant.

Il faut toutefois déterminer si cette substitution est dans l'intérêt du mandant ou dans celui du mandataire.

Si la substitution est faite dans l'intérêt du mandant, la responsabilité du mandataire serait limitée au choix du sous-mandataire (art. 399 al. 2 CO). Dans l'autre cas, la jurisprudence

prévoit une application par analogie de l'art. 101 Co avec une responsabilité pleine (ATF 112 II 347).

En l'espèce, DM était coincé sur un plateau et a simplement décidé d'envoyer son stagiaire à sa place par un confert personnel. Il n'a pas envoyé un collaborateur spécialiste du droit du bail.

Il s'agit donc d'un sous-mandataire autorisé dans l'intérêt du mandataire.

DM assume ainsi une responsabilité totale (cf. art. 101 Co).

La situation serait donc la même et DM sera tenu responsable de la violation des instructions.

4. S et X ne sont pas liés par un rapport juridique et n'ont pas conclu de contrat.

Toutefois, l'art. 399 al. 3 Co permet au mandant d'user d'un droit direct contre le sous-mandataire. Ce droit direct est identique au droit dont dispose le mandataire contre le sous-mandataire (cf. art. 398 Co).

En conclusion, X a une prétention contre S sur la base de ce droit direct.

5. En principe, le mandant peut se départir du contrat en tout temps sans avoir à indemniser le mandataire (art. 404 al. 1 co).

Néanmoins, si la résiliation se fait en temps inopportun, la partie qui résilie doit indemniser l'autre du dommage qu'elle lui cause (art. 404 al. 2 co).

In casu, rien n'indique que cette résiliation intervienne en temps inopportun, dès lors que l'affaire a été transigée.

Par conséquent, X n'aura pas à indemniser DM s'il met fin avec effet immédiat au contrat de mandat.

6. X et L ont conclu un contrat de bail pour un bail d'habitation.

On examine si L peut s'opposer à cette résiliation de bail.

Le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail à loyer et si le bailleur a conclu une transaction ou s'est entendu de tout autre manière (art. 271a al. 1 let. e ch. 4 co).

Le congé peut aussi être annulé si le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions

Questions: (suite)

271a I d

6. découlant du bail (~~art. 271a al. 1 Let. a co~~).

Par conséquent, X ne peut pas résilier le bail du locataire maintenant.

7. En principe, les contrats ont uniquement un effet relatif. L'acquéreur ne serait donc pas lié par ce contrat de bail. Cependant, le bail conclu entre X et L sera transféré de par la loi à l'acquéreur (art. 261 al. 1 co).

L'acquéreur de l'immeuble peut toutefois résilier le bail pour le prochain terme légal en faisant valoir un besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents et alliés (art. 261 al. 2 Let. a co).

271a III d?

S'il veut acquérir l'immeuble pour s'y loger ou pour loger un proche, il pourra faire valoir ce besoin urgent et se départir du contrat et faire partir L. L'acquéreur devra toutefois respecter le délai de congé de l'art. 266c co, soit trois mois pour le terme fixé par

La fin
l'usage local, soit un trimestre de bail
à Genève.

8. Les parties à un contrat de
vente immobilière peuvent convenir d'une
exclusion de garantie (art. 221 co;
art. 197 co), sous réserve de la
dissimulation frauduleuse des défauts
(art. 199 co).

In casu, X a connaissance du
problème de tuyauterie et veut
consciemment dissimuler ce défaut à
l'acquéreur.

Par conséquent, cette clause
contractuelle serait nulle (art. 20 co)
et X ne sera ainsi pas protégé
par une exclusion expresse de
garantie dans le contrat de vente
immobilière.

9. La tuyauterie est rattachée à
l'immeuble et le délai de prescription
est, en principe, de cinq ans (art. 210
al. 2 co).

Toutefois, X a fraudeusement dissimulé
ce défaut et a donc agi par dol.
Il ne pourra donc pas invoquer la
prescription (art. 210 al. 6 co).

Dans cette situation, le Tribunal fédéral
a expliqué que le délai de

219 III co

substitution est de dix ans (cf. art. 127 cc).

En conclusion, l'acquéreur pourra agir contre X dans un délai de dix ans.

Étant donné qu'il y a dol, X ne pourra pas non plus de prévaloir de l'absence de l'avis des défauts (art. 203 cc ; art. 221 cc).

10. Une transaction couplée (art. 254 cc) est le cas où la conclusion ou la continuation du bail est conditionnée à la réalisation d'une affaire sans relation directe avec la chose louée. Or, en l'espèce, on a affaire à une vente immobilière contenant aussi la vente de meubles.

L'art. 254 cc ne s'applique donc pas. Il n'y a donc pas de risque que la vente des meubles soit qualifiée de transaction couplée.