



EXAMEN DU 13 JANVIER 2014

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.

P est propriétaire d'une villa à Genève. Cette villa est actuellement louée par L, qui y vit avec son épouse et qui bénéficie d'un bail à durée indéterminée. P souhaite vendre la villa et confie à un courtier C la recherche d'un acheteur potentiel. Le contrat de courtage ne prévoit pas d'exclusivité en faveur du courtier. Finalement P trouve un acheteur A sans passer par C. La villa souffre de problèmes de canalisation, mais P ne souhaite pas procéder à des travaux et envisage de vendre en l'état, sans garantie pour les défauts, et sans parler à A de ces problèmes de canalisation. P vous consulte avant de signer l'acte de vente :

1. Devra-t-il rémunérer C malgré le fait qu'il a trouvé un acheteur lui-même ?
2. Devra-t-il rembourser les frais et débours de C en rapport avec le courtage ?
3. Dans quel délai et selon quelles modalités peut-il résilier le bail de L ?
4. Peut-il disposer des trois mois de loyers déposés en garantie par L lors de la conclusion du bail, pour rénover la salle de bains endommagée par L ?
5. Si P résilie le bail avant la vente, comment pourra-t-il obtenir l'expulsion de L ?
6. Si P ne résilie pas le bail de L, A pourra-t-il exiger que L quitte les locaux dès qu'il sera devenu propriétaire de la villa ?
7. P, qui est marié, doit-il obtenir l'accord de son conjoint avant la vente de la villa ?
8. La clause de non-garantie que P envisage d'insérer dans le contrat de vente de l'immeuble sera-t-elle efficace ?
9. A pourrait-il faire annuler la vente s'il découvre ces problèmes de canalisation ?
10. Dans quels délais les droits de A à la garantie se prescriront-ils ?

Nom: _____

Prénom: _____

Professeur / Professeure Marchand

Epreuve: Contrats spéciaux

Date: 13.1.19

Question 1

P mandate C pour qu'il lui trouve un acheteur, il s'agit d'un contrat de courtage au sens des art 912 ss CO.

La rémunération du courtier est réglée par l'art 913 CO (de droit dispositif ATF 102 II 361). L'al. 1 prévoit qu'il faut un lien de causalité, selon la JP un lien psychologique, entre l'activité du courtier et le choix de conclure de l'acheteur. Il est possible de prévoir une clause d'exclusivité, ce qui évite de devoir prouver la causalité.

En l'espèce les parties n'ont pas prévu de clause d'exclusivité, la rémunération de C est donc due que s'il a amené A à conclure. Toutefois P a trouvé A sans passer par C, il n'y a donc pas de lien de causalité prévu par l'art. 913 al. 1 CO.

En conclusion P ne doit pas rémunérer C.

Question 2

Les frais et dépenses de l'activité du Courtier sont réglés par l'art 413 al 3 CO, ils sont dus que si elles sont prouvées contractuellement ~~entre les parties~~ ^(ATF 131 III 268) ~~l'affaire n'étant pas~~. Un accord sur ce point est nécessaire entre les parties. A tenor de l'annonce ils n'ont rien prévu de ce genre. Une interprétation du contrat sur la base de l'art 18 CO reste bien sûr possible. Toutefois avec les faits à disposition P ne doit rien à C.

Question 3

Le bail entre A et L est un contrat de bail à durée indéterminée. A défaut de convention contraire sur les délais ou le terme il peut être résilié à tout moment en observant les délais et les termes légaux (art 266a al 1 CO). Pour un bail d'habitation le délai est de trois mois (art 266 CO). Le terme est fixé par l'usage local (art 266 CO). A Genève ce terme est fixé pour chaque fin de trimestre. Pour ce qui est des modalités la résiliation devra être adressée à L et aussi séparément à son épouse (art 266a CO). La résiliation devra être faite par écrit (art 266a al 1 CO) selon la formule contentieuse (art 266 l al 2 CO).

Question 4

L'art 257e CO prévoit la possibilité de constitution des surôts qui, en bail d'habitation, ne doivent pas dépasser trois mois de loyer. Ces surôts font naître d'un droit de gage au sens de l'art 32 LP (ATF 129 III 360). Ces surôts ne peuvent être restitués qu'avec l'accord des deux parties ou avec un commandement de payer non frappé d'opposition (art 257e al 2 CO).

Si P veut disposer de cet argent il devra d'abord agir en réalisation de ce gage. Pour cela il lui faut une prétention contre L.

Le locataire (L) doit rendre la villa dans l'état qui résulte d'un usage normal de la chose (art 267 CO). Le bailleur (P) doit vérifier la ville et ^{juridiquement} L des défauts dont il répond (art 267 al 1 CO).

P pourra alors agir en réparation du défaut, c'est-à-dire en dommages et intérêts pour violation des obligations contractuelles au sens de l'art 93 CO.*2

Si L ne paie pas ce qui est dû alors P pourra lancer une procédure d'exécution forcée qui pourra aboutir en réalisation de gage.

En somme, P ne peut pas disposer librement des garanties qu'il ~~est~~ ^{peut} créer et déposer à la banque (conventu de l'art 275e CO).

*2 P devra alors prouver une violation du contrat, un dommage, un lien de causalité et une faute (présuimée) de la part de L. En l'absence cela ne posera pas de problème.

* (in casu les dégâts de la salle de bains)

Question 5

Si P a révisé correctement le bail (art 3) L devra restituer le bien (art 267 CO). P pourra sur cette base obtenir un jugement d'exécution. A Grande Brexite, Forcé est régi par l'art 30 LACC/GE et un suris humanitaire est possible (art 4-5) dans ce cas l'Etat pourra le louer.

développez

Nom: _____

Prénom: _____

Professeur / Professeure MarchandEpreuve: Contrats spéciauxDate: 13.1.19Question 6

L'art 264 al 1 CO pose une exception au principe de la relativité des contrats: en effet le bail passe s'il y a un besoin du bien.

A se trouve en conséquence lié à L par un contrat de bail. Toutefois: il peut résilier le bail en observant le délai et le terme légal s'il fait valoir un besoin urgent pas uniquement pour lui-même (art 264 al 2 CO)

Dans l'hypothèse où A veut se faire son domicile il aura ce besoin: encore devra-t-il respecter le délai et modalités légales (art 266c, 266n et 266l CO, voir question 3).

En somme A ne pourra pas exiger le départ immédiat de L.

Question 2

Un époux a besoin de l'accord de son épouse pour aliéner le logement familial de la famille (art 169 CC).

En l'espèce P loue la maison à L, il ne s'agit donc pas de son logement familial, ainsi il n'est pas restreint dans sa possibilité de vendre la villa.

Question 8

P envisage de déroger à l'art 197 CO (applicable via 221 CO).
Cela est possible en droit suisse où le contenu de la garantie n'est pas de droit impératif. Toutefois l'art 199 CO est de droit impératif. Cet art. rend nulle une exclusion de garantie si le vendeur dissimule frauduleusement un défaut de habitat.

En l'espèce P connaît le problème, il le cache intentionnellement à A.

En conclusion P ne pourra pas se prévaloir de son exclusion de garantie.

Question 9

*2

La résolution du contrat est soumise à 5 conditions :

- Il faut un défaut (art 197 CO) qui soit redhibitoire (art 205 al 1 CO) soit assez grand pour justifier une résolution.
- Ce défaut doit être inconnu de l'acheteur (art 200 CO).
- Ce défaut doit être antérieur au moment de transfert des risques (art 220 CO), c'est-à-dire TDR.
- Le défaut doit être annoncé sans délai, ou s'il est caché dès qu'il se révèle (art 201 CO).
- l'acheteur doit restituer le bien (art 208 CO).

203 CO

En l'espèce il s'agit d'un défaut ~~caché~~ par P à A, lors de la vente. Le défaut était ~~pr~~ antérieur au TDR fixé par l'art 222 CO au moment de la prise de possession convenu contractuellement. A devra annoncer le défaut dès qu'il le découvre* et être prêt à restituer le bien (soit modifier l'inscription au registre foncier).

c-a-d ?

Si le défaut est redhibitoire devra être examiné sur place. Si il s'agit d'une simple fuite d'eau réparable si moindre frais seul l'action minoratoire (art 205 CO) reste envisageable. Si la réparation nécessite de grands efforts de temps, et d'argent il le défaut sera redhibitoire et il pourra résoudre le contrat.

208 CO ?

*2

pour la vente immobilière voir l'art 221 CO.

* (il s'agit là du principe, l'exception de l'art 203 CO est expliquée à la question 10)

Question 10

La prescription en matière immobilière est de cinq ans (art 219 al 3 CC). Toutefois en cas de dol, soit la dissimulation volontaire du défaut qui empêche le vendeur de se servir du

al. 6 !! dol, la prescription spéciale ne s'applique plus (art 219 al 3 via 221 CC) et l'on revient au dol de 10 ans de l'art 127

CC.

De plus ~~l'avis de défaut~~ ne, à cause du dol, P ne pourra pas se prévaloir d'un éventuel retard de l'avis de défaut (art 203 CC).