



EXAMEN DU 13 JANVIER 2018

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.

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 a un coussin déchiré.

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: Boss

Prénom: Rachid

Professeur / Professeure Sylvain Morchand

Epreuve: Contrats spéciaux

Date: 13.01.18

2 feuilles

## Question 1

V, qui louait le premier étage à L, vend sa maison à A. Se pose donc la question de savoir si le contrat de bail est toujours en vigueur et s'il peut être opposé à l'acheteur. 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.

V a vendu à A son immeuble après avoir conclu le contrat de bail avec L.

L peut donc se prévaloir du contrat de bail conclu avec V à l'égard de A, en vertu de ce transfert légal du contrat de bail.

## Question 2

A, s'il veut résilier le contrat de bail de L, pourrait se prévaloir de l'art. 261 al. 2 let. a CO: il doit s'agir d'un bail d'habitation ou d'un local commercial et l'acquéreur doit faire valoir un besoin urgent pour lui-même ou pour ses proches parents ou alliés.

Il s'agit d'un bail d'habitation en l'espèce puisque L loue le premier étage pour y vivre.

Si A peut faire valoir un besoin urgent pour lui-même ou pour ses proches

parents ou alliés, il pourra résilier le contrat de bail, moyennant un délai de congé de trois mois pour le terme fixé par l'usage local, ou à défaut, pour la fin d'un trimestre de bail, selon l'art. 266c CO. Etant donné que l'immeuble loué se trouve à Genève, on calculera le délai en trimestre de bail.

Le congé devra aussi respecter la formule officielle agréée par les cantons, selon l'art. 266l al. 2 CO.

### Question 3

Si la résiliation donnée selon l'art. 26l al. 2 let. a CO était valable, il serait possible pour L de demander une prolongation du contrat de bail, sur la base de l'art. 272 al. 1 CO, s'il peut démontrer que la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles, sans que les intérêts du bailleur le justifient. L'autorité compétente opérera une pesée d'intérêts sur la base de l'art. 272 al. 2 CO. La prolongation du bail est de 4 ans maximum, selon l'art. 272b al. 1 CO.

Quid  
art. 272 II d CO

<sup>ses droits en demandant</sup>  
L pourrait donc faire valoir une prolongation de bail.

### Question 4

A pourrait imposer à L un loyer plus élevé, et ensuite résilier si L n'acceptait pas. Mais L pourrait ensuite annuler le congé, sur la base de l'art. 271a al. 1 let. b CO, puisque le congé est annulable s'il est donné par le bailleur, dans un but d'imposer une modification unilatérale du bail défavorable au locataire ou une adaptation de loyer ("congé-modification").

Il serait question ici d'une adaptation de loyer, puisque A veut augmenter le loyer de L, pour ne pas résilier le contrat. L pourra ensuite contester le

Selon l'art. 417 CC, le salaires excessif est réduit équitablement par le juge. Pour déterminer si le salaire est excessif, le juge doit tenir compte de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce, notamment du taux usuel pour le type d'opération en cause, de l'activité développée par le courtier, des frais et des risques encourus par ce dernier. En général, à partir d'un taux de 10%, on peut se poser la question d'un salaire excessif.

### Question 7

Dans le cadre d'un contrat de vente (Art. 1811 CC), lorsqu'une chose livrée n'est pas celle qui a été convenue par les parties dans le contrat, on est dans la situation d'un aliud, et non d'une chose défectueuse.

Aucun défaut n'est présent sur la comode, mais c'est une bibliothèque qui aurait dû être livrée, et non une comode.

Le vendeur n'a donc tout simplement pas exécuté le contrat. L'acheteur, A, pourra donc mettre en demeure le magasin de meubles et fixer un délai supplémentaire pour l'exécution du contrat, sur la base de l'art. 107 al. 1 CC. Si le vendeur s'exécute, A pourrait demander <sup>aussi</sup> des dommages-intérêts de retard sur la base de l'art. 103 al. 1 CC. Si le vendeur ne s'exécute pas dans le délai fixé, A pourra se départir du contrat sur la base de l'art. 107 al. 2 CC.

Si le prix n'a pas encore été payé par A, ce dernier pourra refuser de le payer, en application de l'art. 82 CC.

### Question 8

On a ici un problème de défaut de la chose vendue. L'acheteur a ou droit à se faire remplacer la chose, si cette dernière est déterminée par son genre, selon l'art. 206 al. 1 CC.

congé dans les 30 jours qui suivent la réception du congé, selon l'art. 273 d.1 CO.

### Question 5

La rémunération du courtier n'est due que dans la mesure où l'indication qu'il a donnée a abouti à la conclusion du contrat, selon l'art. 413 d.1 CO. Cette disposition n'étant pas de droit impératif, les parties peuvent donc librement instaurer une clause d'exclusivité selon laquelle la vente d'un immeuble pendant la période convenue entraîne le droit du courtier à sa rémunération, indépendamment de tout lien de causalité entre son activité et la vente.

En l'espèce, le contrat de courtage ne prévoit aucune exclusivité, et le contrat est arrivé à son terme trois mois avant la vente de V à A.

Le courtier aurait droit à son salaire si son activité est en lien de causalité avec la vente, ce qui n'est pas spécifié ici. Si le lien de causalité est donné, le courtier a droit à son salaire, que la conclusion de l'affaire ait lieu pendant ou après la durée du contrat de courtage.

### Question 6

Les parties peuvent librement déterminer la provision du courtier dans le contrat, puisque l'art. 414 CO donne une solution pour les situations où la provision n'est pas fixée par les parties.

Si les parties peuvent librement fixer la provision dans le contrat, le montant de la provision est limitée par l'art. 417 CO, s'il s'agit d'un contrat de courtage fait pour la conclusion d'un contrat de travail ou une vente d'immeuble.

Nom: Boss Prénom: Rachid  
 Professeur / Professeure Sylvain Marchand  
 Epreuve: Contrats spéciaux Date: 13.01.18

2 points

Le miroir est ici déterminé par son genre puisqu'il a été commandé sur un catalogue.

pour que l'art. 206 al. 1 CO puisse s'appliquer, il faut un défaut selon l'art. 197 CO (qualité inférieure à la moyenne ou absence de qualité promise); le défaut doit être inconnu de l'acheteur au moment de la conclusion, selon l'art. 200 al. 1 CO; le défaut doit être antérieur au transfert des risques, selon l'art. 185 CO; l'acheteur doit enfin opérer un avis des défauts, selon l'art. 201 al. 1 CO.

Le défaut est ici donné puisqu'un miroir fêlé est une qualité inférieure à la moyenne. Ce défaut est de plus inconnu de A au moment de la conclusion puisqu'au moment de la commande sur le catalogue, A ne pouvait savoir que le miroir serait fêlé.

Le transfert des risques pose question ici. Le magasin doit livrer les meubles: il s'agit donc d'une dette portable et le transfert des risques s'opère donc au moment de la remise de la chose, selon l'art. 185 al. 2 infra CO. Si le miroir s'est fêlé avant d'avoir été remis à A, dans la maison, ce dernier devra opérer un avis des défauts sur la base de l'art. 201 al. 1 CO, dans un délai de deux ans dès la livraison de la chose, art. 210 al. 1 CO. Si le miroir s'est fêlé après avoir été remis, A ne pourra prétendre au remplacement de la chose.

~~non~~

### Question 9

Le droit à la réparation n'est pas prévu par le CO, pour ce qui est du contrat de vente. On pourrait donc fonder une action en dommages-intérêts sur la base de l'art. 97 CO. A doit donc prouver la violation du contrat, un dommage, un lien de causalité (naturelle-adéquat), mais deura en plus prouver qu'il y a un défaut, inconnu de l'acheteur lors de la conclusion du contrat, antérieur au transfert des risques, et qu'il y ait ou aient des défauts qui sont effectués.

Le dommage consistant en la facture de réparation, la seule condition qui s'avèrera conflictuelle à établir est le fait que le fouteuil ait été endommagé avant le transfert des risques, donc avant la remise de la chose à A. Si tout cela est prouvé, A aura droit au remboursement des frais de réparation.

### Question 10

Si le fouteuil est un corps certain, on aurait un problème au niveau du transfert des risques, puisque selon l'art. 185 al. 1 CO, le transfert des risques s'opère au moment de la conclusion du contrat. L'art. 185 al. 1 CO est cependant relativisé par la jurisprudence puisque si la chose est gardée dans l'intérêt du vendeur, le transfert ne s'opère qu'à la remise de la chose. Si la chose est gardée dans l'intérêt de l'acheteur, l'art. 185 al. 1 CO s'applique sans restriction.

En livrant la chose à A, le vendeur ne garde en aucun cas la chose dans son propre intérêt, ce qui fait que le défaut du fouteuil pendant le transport sera attribuable à A, qui ne pourra donc pas demander le remboursement des frais de réparation.

action  
édificative