

Nom: Chevallier

Prénom: Marc

Professeur/Professeure: Marchand

Epreuve: Contrats spéciaux

Date: 17/01/20

2 feuillets

① DM et X sont liés par un contrat de mandat (art. 394 CO), par lequel X s'oblige à faire l'affaire dont il s'est chargé ou à rendre les services qu'il a promis, dans les termes de la convention (art. 394 al. 1 CO). Il s'agit d'une obligation de moyens, sans aucune garantie de résultat. Mais cela ne veut pas dire que le mandataire peut faire ce qu'il veut sans limite. En effet, il est soumis à un devoir général de diligence (art. 398 al. 1 CO). De cette exigence découle l'art. 397 al. 1 CO qui prévoit que le mandataire qui a reçu des instructions précises ne peut s'en écarter qu'autant que les circonstances ne lui permettent pas de rechercher l'autorisation du mandant et qu'il y a lieu d'admettre que celui-ci l'aurait autorisée s'il avait été au courant de la situation. Il s'agit d'un devoir spécifique. À teneur d'encre, X n'aurait jamais approuvé un arrangement à l'amiable.

Donc, DM était tenu de suivre les instructions de X.

② L'art. 398 al. 3 CO exige l'exécution personnelle du mandat, à moins que le mandataire ne soit autorisé à le transférer à un tiers, qu'il n'y soit contraint par les circonstances ou que l'usage ne permette pas une substitution de pouvoirs. Cependant, l'art. 399 CO relativise cette obligation dans certains cas. En l'espèce, X ne semble pas avoir autorisé de substitution. De plus, être comédi sur un plateau de télévision ne semble pas être une contrainte. Au plus, il s'agit d'une violation du devoir de diligence de ne pas avoir pris une solution avant le jour de l'audience. Donc, la substitution n'était pas autorisée.

Dès lors, selon l'art. 399 al. 1 CO, le mandataire répond, comme s'il y

étaient siens, des actes de celui qu'il s'est indûment substitué. Donc, il peut être tenu responsable de la violation de ces instructions alors qu'elle a été commise par S.

③ Dans ce cas, la substitution est autorisée. Cependant, il faut différencier les cas dans lesquels la substitution a lieu en dans l'intérêt du mandataire ou du mandant. Si elle a lieu dans l'intérêt du mandant, soit de X, la responsabilité de DM est limitée au droit du sous-mandataire et ~~des~~ ^{aux} instructions données (art. 399 al. 2 CO). Mais il est clair qu'en l'espèce la substitution a lieu dans l'intérêt de DM qui se trouve dans l'impossibilité de se rendre à l'audience. Le TF admet dans ce cas une application de l'art. 101 CO, bien que ce soit contra legem (ATF 112 II 317). Selon l'art. 101 al. 1 CO, celui qui confie à des auxiliaires le soin d'exécuter une obligation est responsable envers l'autre partie du dommage qu'ils causent dans l'accomplissement de leur travail. Il s'agit, au final, de la même hypothèse que l'art. 399 al. 1 CO.

Donc, la situation serait la même qu'à la question précédente dans la mesure où la substitution est, certes, autorisée, mais intervient dans l'intérêt du mandataire.

④ Oui. Tant en cas de substitution autorisée qu'en cas de substitution non autorisée, le mandant peut faire valoir directement contre la personne que le mandataire s'est substituée les droits que ce dernier a contre elle (art. 399 al. 3 CO). Donc, X a un droit/action directe contre S. Il s'agit d'une exception à la relative des contrats.

⑤ Le mandat est un contrat de durée. C'est par quoi l'art. 400 al. 1 CO prévoit qu'il peut être révoqué à tout moment. En effet,

même sans base légale expresse, la jurisprudence admet l'applicabilité de ce principe par tous les contrats de durée. Contrairement au texte légal, il s'agit d'une résiliation qui met fin au contrat sans effet rétroactif. L'art. 404 al. 2 CO prévoit que celle des parties qui révoque (résilie) le contrat en temps inopportun devra indemniser l'autre du dommage qu'elle lui cause. Il s'agit ici de l'intérêt négatif à la non-conclusion du contrat. La jurisprudence est claire quant au fait que la résiliation n'est pas systématiquement faite en temps inopportun. En l'espèce, l'affaire opposant X à L a été réglée, même si cela a été fait en violation des instructions. De ce fait, DM a "fini" de rendre ses services car il avait été mandaté par X pour défendre ses intérêts contre L. Par conséquent, il est très difficilement imaginable que la résiliation soit faite en temps inopportun.

Donc, X ne devra pas indemniser DM.

⑥ X et L sont liés par un contrat de bail (art. 253 CO). Un tel contrat peut avoir une durée déterminée ou indéterminée. En cas de durée déterminée (art. 266 al. 1 CO), le bail prend fin à l'expiration de la durée convenue. De plus, si le bail est renouvelé tacitement, il devient un contrat de durée indéterminée (art. 266 al. 2 CO). Dans le cas de durée indéterminée, une partie peut résilier le contrat en observant les délais de préavis et les termes légaux (art. 266 a al. 1 CO). Pour le bail d'habitation, le délai de préavis est de trois mois par le terme fixé par l'usage local, à défaut d'un tel usage, par la fin d'un trimestre de bail (art. 266 c CO). Le préavis doit respecter la forme prévue à l'art. 266 CO. Cela étant dit, en vertu de la protection sociale des locataires, il y a des circonstances qui rendent le préavis annulable (art. 271 al. 1 CO).

Le congé est notamment 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 et si le
bailleur a conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre
manière avec le locataire (art. 271a al. 1 let. 2 ch. 4 CO). En
l'espèce, l'arrangement à l'amiable est une transaction au résultat
d'une procédure entre X et L au sujet du bail. En effet, L
contestait la résiliation (antérieure) du bail.

Dès lors, X ne peut pas résilier le bail dans les trois années
précédant cette transaction, sans peine que le congé soit
annulable. Il pourrait éventuellement faire valoir une exception
de l'art. 271a al. 3 let. 4 à f CO, mais nous n'avons pas
plus d'informations à ce sujet à teneur d'énunci.

⑦ En principe, si, après la conclusion du contrat, le bailleur
aliène la chose louée, le baille passe à l'acquéreur avec la
propriété de la chose (art. 261 al. 1 CO). En l'espèce, X et L
sont déjà liés par un contrat de bail au moment où X vendrait
l'immeuble. Donc, normalement, l'acquéreur ne peut pas faire partir L.
Cependant, l'art. 261 al. 2 CO tempère ce principe. En effet, le
nouvel acquéreur peut résilier le bail en observant le délai de congé
légal par le prochain terme légal s'il fait valoir un besoin urgent
par lui-même ou ses proches parents ou alliés, en cas de bail
d'habitation (art. 261 al. 2 let. a CO). C'est le seul moyen par
le nouvel acquéreur de faire partir L. À noter que si le nouveau
propriétaire résilie le bail plus tôt que ne le permettrait le contrat,
le bailleur précédent répond de tous les dommages ainsi causés au
locataire (art. 261 al. 3 CO). Comme le but de X est de ne
plus rien avoir à faire avec L, il serait avantageux pour lui d'anticiper



Nom: Chenallier

Prénom: Max

Professeur/Professeure: Merchand

Epreuve: Contrats spéciaux

Date: 17/01/20

Le bail au registre foncier (art. 2616 al. 1 CO), ce qui obligerait tout nouveau propriétaire à laisser au locataire l'usage de l'immeuble en conformité du bail (art. 2616 al. 2 CO). Par conséquent, X ne devra pas dédommager L si le bail est résilié avant (art. 261 al. 3 a contrario CO).

⑧ X et le nouvel acquéreur (ci-après : NA) sont liés par un contrat de vente immobilière (art. 184 al. 1 + art. 216 CO). En principe, le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qu'il, matériellement ou juridiquement, entient à la chose soit sa valeur, soit son utilité présente, ou qui les diminuent dans une notable mesure (art. 197 al. 1 + art. 221 CO). Cet article est de droit dispositif et les parties peuvent donc y déroger, ce qui est le cas en l'espèce de l'exclusion expresse de garantie. Cependant, l'art. 199 CO (art. 221 CO) prévoit que toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a fraudemment dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose. Cet article est de droit impératif.

Donc, la clause d'exclusion de garantie de X envers le NA est nulle car X dissimule frauduleusement le fait que la togeantene doit être réparée.

⑨ En matière immobilière, l'action en garantie pour ces défauts se prescrit par cinq ans à compter du transfert de propriété (art. 219 al. 3 CO). Cet article se dirige cependant partiellement à

l'art. 210 CO (applicable via 221 CO). L'art. 210 al. 6 CO prévoit que le vendeur ne peut invoquer la prescription s'il est prouvé qu'il a induit l'acheteur en erreur intentionnellement (dol du vendeur, applicable via 221 CO). Nous avons déjà établi ce dol à la question précédente (art. 199 + 221 CO). Donc, l'acquéreur pourra agir quand il le vaudra contre X car ce dernier ne pourra pas invoquer l'objection/exception de la prescription. À noter également que X, ayant induit l'acquéreur en erreur intentionnellement, ne pourra pas se prévaloir ^{non plus} du fait que l'avis des diffeints n'aurait pas eu lieu en temps utile (art. 201 + 203 + 221 CO), dans le cas où l'acquéreur intenterait une action idilicienne (art. 197 ss CO + 221 CO).

⑩ Non. En effet, les transactions caples concernent les cas où la conclusion d'un autre contrat (p.ex. : une vente) serait la condition par la conclusion d'un contrat de bail (art. 254 CO). Dans ce cas, si le prix des meubles vendus est surfait, il s'agit d'une transaction caple et la vente est nulle de plein droit (art. 254 CO). Cependant, si le prix est raisonnable, la vente est admise.

Cependant, en l'espèce, il s'agit d'un contrat de vente immobilière (art. 184, 246 CO) et non de bail. Donc, l'art. 254 CO n'est pas applicable.

Donc, il n'y a pas de risque que la vente des meubles soit préjudiciée de transaction caple, nulle de plein droit. Ce risque n'existerait que si X concluait un contrat de bail avec une personne.