

Nom: LORANDARD

Prénom: Coralie

Professeur/Professeure: H. Marchand.

Epreuve: Contrats spéciaux

Date: 17.01.2020

2F

Question 1:

DH est l'avocat de X. Il y a donc un contrat de mandat entre X et DH au sens des art 384 ss CO. Ce contrat se caractérise par une obligation de service de la part du mandataire (DH) et non pas une obligation de résultat. Il n'y a pas de rapport de subordination et une forme d'indépendance dans la relation juridique entre le mandant (X) et le mandataire (DH).

Cependant certains devoirs caractéristiques existe dans ce contrat comme l'obligation de tenir compte des instructions du mandant, art 397 CO. Cette obligation implique que, en dehors de si les instructions sont vraiment trop inopportun le mandataire doit suivre les instructions du mandant, art 397 al 1 CO.

En l'exercice, X avait simplement et spécifiquement demandé de "ne transiger en aucun cas avec lui". Cela ne permettait pas inopportun, DH était tenu de suivre les instructions de X.

Question 2:

DH demande à S de se rendre à l'audience à sa place.

Il s'agit donc d'une substitution, passe d'un mandataire à un sous-mandataire, art 398 III<sup>v</sup> et art 399 CO.

Il faut alors regarder de quel type de substitution il s'agit, si elle est autorisé, art 399 II CO, le mandataire ne répond qu'en cas de choix du sous mandataire. Si la substitution n'était pas acceptée, art 399 I CO, il sera tenu pour nonassumable.

\* In l'exercice,  
X n'a pas donné  
son accord pour  
une substitution.

Nous sommes  
d'accord dans  
un cas de ~~substitution~~  
non autorisée affectant  
et pourra être  
tenu pour responsable.

# et qui en  
arrangement à  
l'amiable au  
lieu d'un  
jugement lui  
causera un dommage

de la violation des instructions\*. Pour qui il ait une responsabilité il faut que les conditions de l'art 398 II CO soit remplis. C'est à dire (i.e.) qu'il y ait une violation d'une obligation de diligence, un dommage, un lien de causalité entre les deux, et une faute.

In l'exercice, DM a sous-traité à S sans autorisation de X, et sans la nécessité des circonstances de l'art 398 III CO. Il adjoint donc des actes du sous-traitant comme si ils étaient les siens, art 399 I CO. Si n'a pas suivit les instructions de X et cela est donc imputable à X.

Il y a un dommage, qui est causé car X n'a obtenu qu'un arrangement à l'amiable, le lien de causalité est donné car c'est en raison de non respect des instructions de X que l'arrangement à l'amiable est fait et il est dans le cours ordinaire des choses que le non respect des instructions d'un mandant lui cause un dommage. Enfin, la faute se confond avec l'obligation de diligence DM pourra donc être tenu comme responsable de la violation des instructions commise par S. DM pourra se voir demander des dommages et intérêts par X.

Question 3: Si X avait signé un contrat avec DM autorisant expressément ce dernier à avoir recours à des collaborateurs et stagiaires, nous nous trouvions dans un cas de substitution autorisé, art 399 II CO.

Dans ce cas là, normalement, le mandataire ne repose que sur son choix de sous-mandataire, i.e., DM ne répondrait que sur le choix de S, s'était un stagiaire et le contrat signé prévoit spécifiquement la substitution avec un stagiaire, le sous-mandataire devrait être compétent. Cependant, il faut ajouter les critères de la

jurisprudence de l'ATF 112 II 347, spécifiant une différence entre si la substitution à lieu dans l'intérêt du mandant X, et où l'on admet l'application de l'art 399 II CO, et celle où la substitution est dans l'intérêt du mandataire, et où dans ce cas, il n'y a pas de raison d'appliquer l'art 399 II CO, et donc l'art 391 CO s'applique et les actes de S seront comme si DH les avait commis lui-même.

En l'exemple, DH a fait la substitution parce qu'il était occupé à passer à la télévision et ne pouvoit pas aller à l'audience, la substitution a donc bien eu lieu dans son intérêt.

La situation ne change donc pas et DH sera toujours responsable de la violation des instructions de S.

#### Question 4

Un seul contrat n'a été conclu entre X et S, d'après le principe de la relativité des contrats, X ne devrait avoir de préférence contractuelle contre S. Cependant, l'art 399 II CO met le mandant au bénéfice d'un droit direct contre le tiers-mandataire, qui est identique au droit dont dispose le mandataire contre le tiers-mandataire. Le mandataire dispose d'un droit en responsabilité de l'art 398 II CO. Les conditions de cette responsabilité sont, la violation du devoir de diligence, qui est donné ici casu par le non respect des instructions de X, un dommage, en l'occurrence rompu puisque X n'a obtenu qu'un arrangement à l'amiable, un état de cause difficile, aussi donne puisque c'est le non respect des instructions qui a amené à la conclusion d'un arrangement à l'amiable et qu'il est dans le cas.

ordinnaire des choses que ne peut occulter les instructions du mandant X; conduisent à la mauvaise exécution du contrat de mandat, et enfin une faute, dansé puisqu'il se confond avec l'obligation de diligence.

DH a donc une protection en dommage et intérêt (DI) contre S et donc d'après l'art 399 III Co, X a une protection contractuelle en dommage et intérêt contre S.

Et rend le  
contrat nul  
si elle n'est  
pas respectée

Question 5: le contrat de mandat prévoit la possibilité de révoquer en tout temps le contrat (pas résiliation puisque pas d'effet retroactif), d'après l'art 404 Co. Cette règle est "impérative". Cependant, art 404 al 2 Co, si cette résiliation se fait en temps inopportun, des DI négatifs peuvent être dus.

En l'espèce, il ne paraît pas ici que la résiliation soit dans un moment inopportun car le contrat de mandat reposait sur le lien de confiance entre le mandant et le mandataire, la résiliation doit être possible.

Donc X ne devra pas indemniser DH si il met immédiatement fin à leur contrat.

Il s'agit ici d'un contrat de bail, art 253 ss Co.

Question 6: X veut résilier le bail de L pour trouver un locataire plus consignant.

Cependant, l'art 271 a al 1 let a Co prévoit que le bailleur ne peut résilier le bail si le locataire fait valoir de bonnes <sup>façons</sup> des protestations décalant du bail.

En l'espèce, L se plaint des défauts de慷慨性 et en coordrait donc la résiliation, ce qui relève dans la catégorie des droits du locataire de l'art 259 a al 1 let a. Si X résilie le bail, il entrera donc dans un cas

il existe  
de ces  
④ spécificités



Nom: H. DAVID

Prénom: Caroline

Professeur/Professeure: H. Marchand

Epreuve: Contrats spéciaux

Date: 11.01.2020

*Ques de la vente d'un immeuble sur lequel  
il y a un contrat de bail, ce bail est majoré par la  
loi à l'acquérir, art 261 al 1 co.*

+ 271a II d)

Deute qui seraient absid.  
de congé sanction de l'art 271a co et il ne pourra pas  
résilier le bail.

De plus, si L engage une procédure de conciliation ou  
judiciaire parce que X résilie son bail, X sera toujours  
en situation de congé sanction au sens de l'art 271a al 1 let  
d co.

X ne peut donc pas résilier le bail de L.

Question 4 : dans de la vente d'un immeuble sur lequel  
il y a un contrat de bail, ce bail est majoré par la  
loi à l'acquérir, art 261 al 1 co.

Il faut alors regarder si le bail de L est à durée déterminée,  
art 266 co, ou si le bail est à durée indéterminée, art 265a co.  
En l'espèce, nous n'avons pas d'information sur la fin du  
bail de L.

Si le bail est à durée indéterminée, l'acquérir  
peut utiliser le mécanisme de résiliation et dans le  
delai de congé de 3 mois (ou 6 mois si bail commercial, art  
266 d co), art 266c et 266a al 1 co pourra résilier le bail.  
Le terme est fixé par l'usage local, art 266c co, a  
Genève, il s'agit de chaque fin de trimestre.

Le congé (la résiliation) devra être adressé à L, art 266n co  
et sa résiliation doit respecter la forme écrite, art 266l al 1 co  
et doit respecter la formule officielle (cartouche), art 266l  
al 2 co.

Si le bail est à durée déterminée, le bail ne prend fin

qu'à l'expiration du délai convenu, art 266 al 1 CO.

~~La seule possibilité de l'acquérir serait de faire valoir un intérêt personnel au bénéfice urgent, art 271a al 2 CO. L'acquéreur devra motiver et rendre plausible son besoin personnel~~

Le locataire pourrait sur la base de l'art 261 II let a CO demander la résiliation du bail, à la condition que'il fasse valoir un intérêt personnel au profit des parents/époux -sœurs/époux et/ou enfants urgents.

Il devra respecter les conditions légales de forme (voir prochainement).

d'acquérir sera donc motiver son intérêt urgent et si rend plausible, si sera difficile pour le locataire de montrer qu'il y a par exemple en un congé abusif, art 271a CO.

Cependant, et dans les deux cas de bail à durée déterminée et indéterminée, le locataire pourra demander une prolongation du bail, art 272 CO, pouvant aller jusqu'à 11 ans (ou 6 ans si commercial), art 272b al 1 CO sera ainsi au juge de faire une pesée d'intérêt en fonction des critères de l'art 272 al 2 CO pour déterminer si les intérêts de l'acquéreur au delà locataire s'empare. L'acquéreur pourra faire partir de si les conditions précédentes sont remplies.

Art 264 et 30 Lacc, il pourra faire procéder à une évacuation de la chose si les conditions précédentes sont remplies.

Question 8 : Il s'agit ici d'une vente, art 184 ss CO, mobilière, art 216 ss CO. L'art 221 CO nous renvoie aux articles sur la vente mobilière applicable par analogie. L'art 194 CO prévoit des garanties sur la chose vendue mais n'est pas de nature impérative. Il est donc en effet possible d'y déroger.

Cependant, art 199 CO, cette dérogation n'est pas possible en cas de dol.

En l'espèce, X est au courant du problème de la garantie et ne compte pas en parler à l'acheteur et exclure toute garantie du contrat.

Il s'agit donc bien d'un dol et X ne sera pas protégé par une exclusion de garantie dans le contrat de vente mobilière.

Question 9 : En matière immobilière, l'action en garantie des défauts se prescrit par 5 ans à compter du transfert de propriété, art 219 III CO.

Cependant, les règles de la prescription en matière mobilière s'appliquent par analogie, art 221 CO.

L'art 210 al 6 prévoit qu'en cas de dol (l'induit l'acheteur en agissant intentionnellement), l'art 127 CO s'applique et le délai sera en réalité de 10 ans.

d'accuser pourra agir contre X dans un délai de 10 ans et X ne pourra se prévaloir d'une éventuelle retard d'en d'au des défauts (art 203 CO).

Question 10 : la transaction coupée (art 251 CO) produit qu'il est interdit de couper le bail avec un autre contrat en sauvet. Cependant toute la transaction coupée n'est pas forcément nulle, si elle a un lien direct avec la chose louée par exemple.

En l'espèce, X vend vendre son immeuble, et non pas le louer.

La vente des meubles ne pourra pas être qualifiée de transaction coupée car il ne s'agit pas d'un contrat de bail (le but de la transaction coupé étant de protéger le locataire contre les abus le possesseur, pour avoir la location, à acheter autre chose au bailleur); mais il s'agit de vente d'un immeuble.