

2F

Nom:	Fiadou	Prénom:	Princess
Professeur/Professeure:	S. Mauchand		585
Epreuve:	Contrats spéciaux.	Date:	17.01.20

Question 1

DM et X ont conclu un contrat de mandat au sens des articles 394ss CO. Le contrat de mandat est un contrat de service dans lequel le mandataire est tenu à des devoirs de diligence au sens de l'aut. 398al.2CO. L'un des devoirs de diligence du mandataire est celui du respect des instructions. En effet, aux termes de l'aut. 397 al. 1CO, 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 laurait admis l'avoir été au moment de la conclusion. In casu, DM est le mandataire de X qui est le mandant. Toutefois, il était tenu de suivre l'instruction de ne transiger en aucun cas avec L. Selon l'aut. 397al.2, le mandataire a de son devoir de respecter les instructions qu'il a reçues, le mandat n'est réputé cassé que si le mandataire prend le préjudice à sa charge.

Question 2

Aux termes de l'aut 398al.2CO, le mandataire est responsable envers le mandant de la bonne et fidèle exécution du mandat. Il est tenu de l'exécuter personnellement, à moins qu'il ne soit autorisé à le transférer à une autre personne qui n'y soit contraint par les circonstances ou que l'usage le permette (substitution de pouvoirs). In casu, X n'a pas pu faire transférer le mandat à S. Il s'agit d'un

disposant que « le mandataire répond, comme s'ils étaient siens, des actes de celui qu'il s'est indûment substitué » qui s'applique. L'aut. 398 al. 1 CO est une loi spéciale de l'aut. 101 al. 1 CO. Quatre conditions doivent être remplies : il faut tout d'abord une violation d'une obligation de diligence, ensuite, il faut un dommage, puis un lien de causalité, enfin il faut la faute (qui se confond avec la violation de l'obligation de diligence). En casu, en tenant en compte l'aménagement à l'ambiable alors que X avait donné l'instruction de ne pas transiger avec L, S violé une obligation de diligence au sens de l'aut. 397 CO (cf. supra). En effet, il y a un dommage qui consiste au fait que X avait avoir plus (p. ex. gagner l'affaire au procès) qu'un aménagement. Puis, il y a lien de causalité naturelle dès lors que c'est bien à cause du manquement de L que le procès n'aboutit qu'à un aménagement. Il y a causalité adéquate puisqu'il est normal selon le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, que transiger avec la partie adverse - alors que cela a été interdit - peut aboutir à un aménagement amiable. Enfin la faute se confond avec la violation de l'obligation de diligence. En conclusion DM peut être tenu responsable du manquement de X.

Question 3

DM serait toujours tenu par un devoir de fidélité (aut. 398 al. 2 CO) et par l'obligation d'exécution personnelle (a 398 al. 3 CO). Cependant, contrairement au point 2, il s'agit d'une substitution autorisée. C'est donc sur l'aut. 398 al. 2 qu'il faut se fonder. Selon l'aut. 398 al. 2 CO, si la personne ne souhaite de se substituer quelqu'un, il ne répond qu'à

du son avec lequel il a chassé le sous-mandataire et donc ses instructions). Selon la jurisprudence (ATF 112 II 337), si la substitution de mandataire avec autorisation a été faite dans l'intérêt prépondérant du mandataire, les règles générales de l'aut. 101 CO s'appliquent. In casu, DM envoie S, son stagiaire à l'audience pour des raisons personnelles, car il a été retenu sur un plateau de télévision. Pourtant, la substitution a eu lieu car ça l'auangeait plus, elle a été faite dans l'intérêt. Pour que l'aut. 101 CO s'applique plusieurs conditions doivent être remplies : il faut qu'il y ait une inexécution d'une obligation déléguée par le débiteur par un auxiliaire dans l'accomplissement de la mission confiée. Il faut un dommage, un lien de causalité naturelle et adéquate. Enfin, il faut une faute hypothétique présumée du débiteur. En l'espèce, on peut renvoyer à tout ce que l'on a dit au point 2, moins pour, la faute de DM, qui est ici présumée. DM sera donc tenu responsable sur la base de l'aut. 101 CO.

Question 4

Aux termes de l'aut. 359 al. 3 CO (le mandant peut faire valoir directement contre la personne que le mandataire est substitué les droits que ce dernier a contre elle). Cet article va à l'encontre du principe de la relatiōn c contractuels qui voudrait que X ne puisse pas agir en responsabilité à l'égard de S sur aucun contrat né des liens qu'il a avec DM mais contre S (action directe).

ou le pudié en tout temps. Il s'agit d'une résiliation avec effet au nunc. Dans le principe déjà X peut mettre au contrat avec effet immédiat. D'aut. 404 al. 2 COpec que l celle des parties qui révogue ou répudie le contrat temps importun daté de la date d'indemniser l'autre du dommage qu'elle lui cause. Ces DI sont limités aux DI négatifs (DM ne pourra par exemple la réparation de manques). En conclusion si X résilie le contrat importun il devra indemniser DM si cette résiliation lui cause dommage.

Question 6

X et L ont conclu un contrat de bail au sens de articles 253 ss CO. Si X résilie le bail de L simplement mette fin au litige les opposant tous les deux, il est possible cela soit un cas de résiliation abusive. En effet, aux termes l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il concorde aux règles de la bonne foi. On comprend bien que toute résiliation doit être faite de bonne foi. D'aut. 271a al. 1 let a) le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur, notamment lorsque le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions décalant du bail. In casu, L se plaint de défauts de la tuyauterie et c'est à cause de cela que X est enclin à résilier le bail. La let. b) de l'art. 271a al. 1 (peut aussi s'appliquer) lors que c'est pendant une procédure judiciaire en rapport avec le bail que X veut résilier le contrat (Présomption de congé sauf). Il peut justement résilier par cette fin au litige. La résiliation de X se

Nom: Hadou Prénom: Princess
 Professeur/Professeure: S. Maehand Date:
 Epreuve:

Question 7

Selon l'aut. 261 al. 1 CO, si, après la conclusion du contrat, le bailleur aliène la chose louée ou si elle lui est enlevée dans le cadre d'une poursuite par celles ou d'une faillite, bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose.

Selon l'aut. 261 al. 2 let. a CO, le nouveau propriétaire peut, pour les habitations, résilier le bail en observant le délai de congé légal par le prochain terme s'il fait valoir un besoin urgent pour lui même ou ses proches parents aliés. La let. b dit que le nouveau propriétaire peut résilier le bail pour autre chose également. Dans tous les cas, l'aut. 266 CO s'applique.

Selon cette norme, une partie peut résilier le bail d'une habitation en observant un délai de congé de trois mois pour le terme fixé par l'usage local, à défaut d'un tel usage, pour la fin d'un trimestre de bail (cas à Genève).

En outre, le congé doit être donné par écrit (aut. 266 al. 1).

De plus, le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder si l'ea entend exercer le congé (aut. 266 al. 2 CO). Si le nouveau propriétaire résilie le contrat plutôt que ne le perrentrat le bail, le bailleur précédent répare de tous les dommages ainsi causés au locataire (aut. 261 al. 3 CO). C'est un droit subsidiaire du locataire. Enfin, si le congé met le locataire dans une situation difficile n'importe comment, il peut...

q 7la a 13 utd
CO

au sens des articles (212SS CO - malus sociaux, prédet sociale du locataire)

Ques. 8

X et le nouvel acquéreur seront lié par un contrat de vente immobilier au sens des articles 184II cum 216I CO. Si X vend l'immeuble alors que la tuyauterie est défectueuse, il faut déterminer si c'est indépendant de la chose vendue. Aux termes de l'aut. 197 al. I cum 221 CO, "le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises ~~ou fait~~ qu'en raison des défauts ~~qui~~, qui malencontreusement ou justifiéeurement, entrent à la chose sur sa valeur, soit son utilité prouvée, ou qui les diminuent dans une notable mesure". In casu, la tuyauterie de l'immeuble constitue un élément essentiel de l'immeuble, un élément perturbant à l'immeuble de "bien fonctionner". C'est lors de la conclusion du contrat, la qualité pris de la chose vendue est un immeuble avec un tuyau qui fonctionne. Pourtant, il y a bien défaut. Des défauts de la chose vendue ouvrent des garanties à l'acheteur - sous certaines conditions (il faut un défaut [aut. 197c cum aut. 221 CO] qui doit être inconnu [aut. 200 al. II (cum aut. 221 CO)]; qui doit être antérieur au transfert des risques [222 CO]). Enfin, l'acheteur a l'inconvénient de faire l'avis de défaut (aut. 201 al. I cum 221 CO). Dans le cas d'espèce, le nouvel acquéreur pourra éventuellement bénéficier des achats édiliennes (aut. 205 SS cum 221 CO). L'aut. 199 cum 221 CO prévoit que le vendeur ne peut pas se prévaloir des limitations ou exonérations

par dol. In casu, X connaît les défauts liés à l'immeuble dont il est propriétaire. S'il le vend sans en dire au négociateur, il agira par dol. En conclusion, il ne sera pas protégé par une exclusion express de garantie dans le contrat.

Quesh'an 9

En matière de vente immobilière, en principe, le délai de prescription des achats édiliciens est prévu à l'art. 219 al. 3 CO. L'achat se prescrit par 5 ans à compter du transfert de la propriété. Cependant l'aut. 20 al. 6 cum 221 CO dit que si le vendeur ne peut invoquer la prescription s'il est prouvé qu'il a aidé l'acheteur enlever intentionnellement... In casu, X vendrait l'immeuble par dol (cf. supra) donc l'aut. 210 al. 6a 220 pourra s'appliquer. Dans ce cas, ce n'est plus l'aut. 219 al. 3 et son délai de prescription qui s'applique mais le délai de 127 CO. C'est un délai de prescription de 10 ans. On peut protéger l'acheteur contre la mauvaise foi du vendeur. L'acquéreur pourra donc agir dans un délai de 10 ans contre X.

Quesh'an 10

non app.
in casu,
car p 6c.1

Aux termes de l'aut. 254 CO, une transaction couplée est avec le bail d'habitation est nulle lorsque la conclusion ou la continuation du bail y est subordonnée et que, par cette transaction, le locataire contracte envers le bailleur ou un tiers des obligations qui n'ont pas de relation directe avec l'objet du bail... On

entre la chose louée et la transaction. Il est admis que les meubles se trouvant dans les locaux gènèrent cette relation directe. Cependant, la transaction ne doit pas être superficielle, (le prix ne doit pas être disproportionné, il doit être au prix du marché) Si elle est superficielle, elle est nulle ex lege car il s'agit d'une transaction coupée. Donc oui, il y a un risque de nullité.