

X souhaite monter un magasin de musique et loue des locaux appartenant à Immoplus, dans un immeuble rue de la Servette. Pour acheter son stock, il emprunte CHF 50 000.- à son oncle O.

Le père de X écrit à son frère O pour se porter caution de la dette de X. X achète des instruments de musique auprès de la société DoubleCroche SA (DC SA) et demande à l'entreprise Picasso SA (PSA) de repeindre les locaux. Picasso a prévu dix jours de travail. Alors que la date prévue pour l'ouverture approche, X vous informe qu'il vient de recevoir de DC SA des guitares montées à l'envers, et que PSA n'est toujours pas venue faire son travail.

Que doit faire X dès réception des guitares défectueuses ?

X est lié avec DC SA par un contrat de vente mobilière (art. 187 CO). Les instruments de musique peuvent être qualifiés de choses déterminées par leur genre faute de plus de précisions dans l'énoncé. Une fois que la chose a donc été individualisée, en principe les risques passent à l'acquéreur (art. 185 al. 2 CO). Toutefois, *in casu*, on se trouve vraisemblablement dans un cas de vente portable, auquel cas, en principe, le transfert des risques passe à l'acheteur dès la remise de la marchandise en ses locaux. Les art. concernant les défauts de la chose sont donc applicables (art. 197 ss CO).

Lorsqu'un acheteur se retrouve face à une chose défectueuse, il a l'obligation de vérifier l'état de la chose reçue aussitôt qu'il le peut, et s'il découvre des défauts, il doit en aviser sans délai le vendeur (art. 201 al. 1 CO).

En l'espèce, X reçoit des guitares défectueuses.

Il doit donc aviser DC SA du défaut immédiatement, faute de quoi il perd son droit à la garantie (art. 201 al. 2 CO).

Dans quels délais et selon quelle base légale doit-il agir pour se faire rembourser le prix des guitares ?

Il convient de se demander *in casu* si le défaut est rédhibitoire, c'est-à-dire s'il est suffisamment sérieux pour justifier une résolution du contrat au sens de l'art. 205 al. 1 CO.

Pour pouvoir intenter les actions édiliciennes (l'action rédhibitoire ici), il faut que la chose soit défectueuse (art. 197 CO), il faut que le défaut soit inconnu de l'acheteur (art. 200 CO), que ce défaut soit antérieur au transfert des risques (TDR) (art. 185 al. 2 CO) et enfin que le défaut ait fait l'objet d'un avis (art. 201 al. 1 + 3 CO).

En l'espèce, les guitares sont défectueuses, car le fait qu'elles soient montées à l'envers enlève leur utilité prévue. Le défaut était inconnu de l'acheteur, car X n'a pas acheté des guitares montées à l'envers. Ce défaut est antérieur au TDR (cf question 1)), puisqu'il s'agissait vraisemblablement d'une vente portable et rien ne nous laisse à penser que le défaut ait pu avoir lieu après le TDR. Enfin, suite à notre réponse à la question 1, X aura fait un avis des défauts. En outre, le défaut est suffisamment sérieux pour justifier la résolution du contrat, car il n'est pas possible d'utiliser les guitares si elles sont montées à l'envers.

X peut donc intenter l'action rédhibitoire (art. 205 al. 1 CO). Dans ce cas, il devra rendre les guitares à DC SA, et éventuellement les profits qu'il en a retirés, et DC SA doit rembourser le prix d'achat à X, avec intérêts, et les éventuels frais de procès et les impenses; DC SA indemniserait aussi l'acheteur du dommage résultant directement de la livraison des marchandises défectueuses (art. 208 al. 1 et 2 CO).

L'action en garantie pour les défauts de la chose mobilière se garantit par deux ans à compter de la livraison, sauf si le vendeur a promis une garantie pour un délai plus long (art. 210 al. 1 CO).

On peut également préciser qu'il y a une perpétuité de l'exception: lorsque l'avis prévu par la loi a été donné au vendeur dans le délai de prescription, les exceptions dérivant des défauts de la chose subsistent (art. 210 al. 5 CO).

En plus du remboursement du prix, X peut-il se faire indemniser pour le dommage commercial qui en résulte ?

Comme évoqué dans la question précédente, le vendeur doit indemniser l'acheteur des éventuels frais de procès et les impenses, ainsi que du dommage résultant directement de la livraison de marchandises défectueuses (art. 208 al. 2 CO). Il s'agit là d'une responsabilité causale (sans faute) qui vise à réparer le dommage direct.

Le vendeur doit aussi indemniser l'acheteur de tout autre dommage, s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 208 al. 3 CO). Cet alinéa à trait au dommage indirect, et il s'agit d'une responsabilité pour faute, dont la faute est présumée.

Il pourra donc se faire indemniser du dommage commercial qui en résulte, qui correspondrait ici certainement à un retard dans l'ouverture de son magasin.

La situation juridique serait-elle la même si, au lieu de livrer des guitares, DC SA avait livré des ukulélés ?

Dans ce cas, il ne s'agit pas d'un défaut de la chose, mais de la livraison d'un *aliud*, puisque le TF a considéré que lorsqu'il s'agit d'éléments de description du genre qui manque, on ne se trouve pas face à un défaut mais bien face à un *aliud*. Selon le TF toujours, on se trouve dans un cas d'inexécution. Les art. 97ss CO sont donc applicables aux conditions des actions édiliciennes. Il faut donc prouver la violation du contrat, un dommage, un lien de causalité (naturelle et adéquate), mais il faudra en plus prouver qu'il y a un défaut, inconnu de l'acheteur lors de la conclusion du contrat, que ce défaut soit antérieur au TDR et que l'avis des défauts ait été fait (cf Q 2 pour les bases légales pertinentes). Dans ce cas, il ne peut y avoir de résolution du contrat.

En l'espèce, toutes ces conditions semblent remplies, le dommage étant ici le probable retard à l'ouverture du magasin.

S'il n'y avait pas de terme prévu pour la livraison des guitares, X devra interpellé DC SA pour les mettre en demeure (art. 102 al. 1 CO). Dans pareille hypothèse, DC SA devra des dommages-intérêts pour cause d'exécution tardive (art. 103 al. 1 CO).

En principe, X devrait accorder un délai supplémentaire (convenable) à DC SA pour lui livrer les guitares (art. 107 al. 1 CO), et si à l'expiration de ce délai DC SA ne s'est toujours pas exécuté, X pourra demander l'exécution, ainsi que des dommages-intérêts pour cause de retard ou, s'il en fait la déclaration immédiate à DC SA, il peut renoncer à l'exécution et demander des dommages-intérêts, ou même se départir du contrat (art. 107 al. 2 CO).

Ici, l'art. 108 CO n'est pas applicable, puisque les conditions qu'il prévoit ne semblent pas s'appliquer ici.

Si X décide de se départir du contrat, il peut soit refuser la prestation et demander une répétition de ce qu'il a déjà payé (il s'agit des dommages-intérêts positifs), ou il peut demander la réparation du dommage résultant de la caducité du contrat, si DC SA ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 109 al. 1 et 2 CO).

X peut-il résilier le contrat de PSA, qui devrait avoir terminé la peinture dans deux jours mais qui n'a toujours pas commencé ?

X et PSA sont liés par un contrat d'entreprise, soit un contrat dans lequel une des parties (l'entrepreneur) s'oblige à exécuter un ouvrage, moyennant un prix que l'autre partie (le maître) s'engage à lui payer (art. 363 CO).

Ici, on est dans le cas de l'art. 366 al. 1 CO, qui prévoit que si l'entrepreneur ne commence pas l'ouvrage à temps, ou que le retard est tel que selon toute prévision l'entrepreneur ne pourra pas l'achever pour l'époque fixée, le maître de l'ouvrage (X) peut se départir du contrat sans attendre le terme prévu pour la livraison. Il s'agit là, selon le TF, d'une résolution du contrat au sens de l'art. 107 CO exercée de manière anticipée.

*In casu*, l'entrepreneur (DC SA) n'a toujours pas commencé l'ouvrage, et on ne voit pas comment il pourrait le finir à temps même s'il commençait aujourd'hui.

X peut donc résoudre le contrat de PSA pour retards prévisibles.

Découragé, X souhaite sous-louer quelque temps les locaux à l'un de ses amis Z qui veut l'utiliser comme entrepôt. Peut-il le faire ?

Le sous-bail (ou contrat de sous-location) est en principe autorisé, sauf si le bailleur s'y oppose, auquel cas il doit avoir des motifs spécifiques pour refuser (art. 262 al. 1 et 2 CO).

Le sous-bail est un contrat de bail en tant que tel, entre le locataire et le sous-locataire, et on lui applique donc les dispositions sur le contrat de bail (art. 273b al. 1 phr. 1 CO).

X pourra donc en principe sous-louer les locaux, sauf si IMMOPLUS s'y oppose conformément à l'un des motifs prévus par la loi. Attention toutefois, le sous-bail ne peut pas aller au-delà de la durée du bail principal (art. 273b al. 2 phr. 2 CO), ce qui n'a pas l'air d'être le cas en l'espèce puisque X souhaite sous-louer les locaux "quelques temps" à son ami.

X vient d'apprendre que le bailleur Immoplus a vendu l'immeuble au fonds de pension Servette Invest SA. Quel impact la vente aura-t-elle sur son bail ?

Le droit du bail prévoit toute une série de règles de protection du locataire, parmi lesquelles se trouve l'art. 261 CO. À teneur de cet article, lorsqu'un bailleur aliène, en cours de bail, la chose louée, le bail passe à l'acquéreur de la chose (art. 261 al. 1 CO). Toutefois, l'acquéreur a une prétention contre X (il s'agit *in casu* de locaux commerciaux), s'il fait valoir un besoin urgent pour lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (art. 261 al. 2 let. a CO). Il peut résilier le bail "pour une autre chose", en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal (cf l'art. 266d CO: à Genève, la résiliation se fait pour la fin d'un trimestre de bail), à moins que le contrat ne permette de mettre fin plus tôt au bail (art. 261 al. 2 let. b CO), étant précisé que si le nouveau propriétaire résilie le contrat plus tôt que ne le permettrait le bail, IMMOPLUS répond de tous les dommages ainsi causés au locataire (art. 261 al. 3 CO).

En l'espèce, un fonds de pension a racheté l'immeuble, et on ne voit donc pas comment le fonds de pension pourrait faire valoir un besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés, de sorte que Servette Invest SA (SI SA) ne peut en principe pas résilier le bail de X. De plus, nous ne sommes pas dans le cas de figure de l'art. 261 al. 2 let. b CO.

Si toutefois SI SA venait à résilier son bail, X pourrait objecter le congé abusif (art. 271 et 271a CO), même si on voit mal comment cela pourrait s'appliquer *in casu*. Il aurait en l'occurrence certainement plus de chance avec l'objection de la prolongation du bail, s'il arrive à démontrer que la résiliation aurait pour lui des conséquences pénibles (art. 272 al. 1 CO). L'autorité compétente procédera à une pesée des intérêts (art. 272 al. 2 CO), et on peut imaginer qu'elle donnera raison à X. Le bail ne pourra être prolongé que de 6 ans au maximum (art. 272b al. 1 CO).

Servette Invest SA menace de résilier tous les baux, si les locataires n'acceptent pas un avenant au contrat prévoyant des loyers échelonnés. Le cas échéant, X pourra-t-il s'opposer à la résiliation ?

Cette fois-ci, X pourrait invoquer le congé abusif. Ici, si SI SA résilie le bail de X, cette résiliation sera considérée comme un congé pression, plus précisément un "congé-modification", qui consiste à imposer une modification unilatérale du bail défavorable au locataire ou une adaptation de loyer (art. 271a al. 1 let. b CO).

En l'espèce, les loyers échelonnés consisteraient en une adaptation de loyer, qui plus est défavorable à X.

X pourra donc s'opposer à la résiliation et aura de grandes chances de succès.

L'art. 271a al. 3 ne s'applique pas ici.

X risque de ne pas pouvoir rembourser O dans le délai prévu. Dans quelle mesure le père de X est-il obligé par le courrier qu'il a adressé à O ?

Le père de X (PX) s'est engagé envers O (le créancier) à garantir le paiement de la dette contractée par le débiteur (son fils, X). Il s'agit donc d'un contrat de cautionnement au sens de l'art. 492 al. 1 CO.

Reste à savoir si ce cautionnement est valable. Lorsque la caution est une personne physique, la déclaration de cautionnement doit revêtir la **forme authentique** (art. 493 al. 2 CO).

En l'espèce, on nous dit simplement que PX a **écrit** à O pour se porter caution de la dette de son fils. Sa déclaration de cautionnement est donc nulle, de sorte que PX n'est nullement obligé à l'égard de O

La situation serait-elle la même si, dans le courrier, le père de Z avait garanti à O le remboursement à première demande et en renonçant à toute exceptions ou objection de X ?

Lorsque l'on parle de "garantie à première demande", il s'agit d'une garantie autonome, qui est un contrat innommé (et donc pas réglementé par le CO). Il n'y a donc *a priori* aucune condition de forme à respecter de sorte que le père de Z est valablement obligé.

Dans un tel contrat, le garant autonome ne peut pas faire valoir les exceptions ou objections du débiteur principal.

O aurait une prétention contre le père de Z en exécution du contrat de garantie, et le père de Z devra donc payer. En principe, le père de Z n'aura pas de droit de recours contre X, sauf s'il y a entre eux des relations juridiques qui justifient un tel droit de recours, ce qui n'a pas l'air d'être le cas en l'espèce.

La situation serait donc différente.