
Commencé le vendredi 22 janvier 2021, 09:00

État Terminé

Terminé le vendredi 22 janvier 2021, 10:59

Temps mis 1 heure 59 min

Note Pas encore évalué

Description

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.

Question 1

Terminer

Noté sur 1,00

Que doit faire X dès réception des guitares défectueuses ?

X et DC SA ont conclu un contrat de vente (art. 1 + 19 + 184 ss CO), portant sur des instruments de musique.

X a reçu des guitares montées à l'envers. Il s'agit d'un défaut de la chose vendue, en l'espèce une qualité ne correspondant pas à une qualité promise (art. 197 CO). X peut donc se prévaloir des actions édiliciennes découlant du défaut de la chose.

Les actions édiliciennes répondent à 5 conditions :

- Il doit y avoir un défaut (art. 197 CO). En l'espèce, les guitares sont montées à l'envers et présentent donc un défaut.
- Ce défaut doit être inconnu de l'acheteur au moment de la conclusion du contrat (art. 200 CO). C'est le cas en l'espèce.
- Le défaut doit avoir été antérieur au transfert des risques. Le transfert des risques se détermine d'après l'art. 185 CO. Les guitares sont des choses déterminées par leur genre. Il s'agit soit d'une vente portable, avec livraison jusqu'au domicile de l'acheteur, soit d'une vente sujette à expédition, où le vendeur a l'obligation de remettre la chose à un transporteur désigné par l'acheteur. Dans une vente portable, le transfert des risques a lieu quand la chose est remise à l'acheteur. Dans une vente sujette à expédition, le transfert des risques a lieu quand la chose est remise au transporteur. Dans les deux cas, le défaut date du montage des guitares, et est donc antérieur au transfert des risques. Cette condition est remplie.
- L'acheteur ne peut se prévaloir du défaut de la chose que s'il fait un avis des défauts immédiat (201 I CO). Il s'agit d'une incombance de l'acheteur. Si le défaut est apparent, l'avis doit être effectué dès la remise de la chose. X devra donc aviser DC SA du défaut dès que les guitares lui sont remises. Toutefois, le vendeur qui a induit l'acheteur en erreur intentionnellement ne peut se prévaloir du fait que l'avis des défauts n'aurait pas eu lieu en temps utile (203 CO).
- L'acheteur doit respecter la prescription (art. 210 CO), cf. question 2.

Question 2

Terminer

Noté sur 1,00

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

L'action rédhibitoire, l'une des actions édiliciennes, permet de résoudre le contrat et de demander la restitution des prestations (art. 205 I CO). X pourra donc résoudre le contrat et exiger remboursement du prix payé pour les instruments de musique.

Nous avons vu à la question 1 que les conditions générales des actions édiliciennes étaient remplies. S'agissant de l'action rédhibitoire, il faut encore que le défaut soit rédhibitoire, c'est-à-dire suffisamment important pour que l'acheteur souhaite se départir du contrat. Des guitares montées à l'envers présentent de toute évidence un défaut rédhibitoire, puisqu'il sera impossible d'en jouer.

S'agissant des délais, X devra intenter action dans le délai de prescription prévu à l'art. 210 I CO. Il s'agit du délai de prescription pour les choses mobilières. A teneur de cet article, toute action en garantie pour les défauts de la chose se prescrit par deux ans à compter de la livraison faite à l'acheteur, même si ce dernier n'a découvert les défauts que plus tard, et sauf dans le cas où le vendeur aurait promis sa garantie pour un délai plus long.

En l'espèce, X devra introduire son action dans les deux ans à compter du jour de la livraison. A teneur d'énoncé, rien n'indique que le vendeur lui a promis une garantie plus longue que deux ans.

Question 3

Terminer

Noté sur 1,00

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

Il faut tout d'abord préciser que X ne pourra pas tenter une action en dommages-intérêts, aux conditions des actions édiliciennes et de l'art. 97 CO. En effet, une telle action n'est prévue que dans le cas où l'acheteur veut demander des dommages-intérêts sans résoudre le contrat. Or, en demandant le remboursement du prix par le biais d'une action réhibitoire (question 2), X a souhaité résoudre le contrat.

X pourra cependant, en complément de l'action réhibitoire, demander des dommages-intérêts d'après l'art. 208 II-III CO. Le vendeur doit restituer à l'acheteur le prix payé, avec intérêts, et, comme en matière d'éviction totale, les frais de procès et les impenses; il indemnise, en outre, l'acheteur du dommage résultant directement de la livraison de marchandises défectueuses (208 II CO). L'art. 208 II CO prévoit une responsabilité causale (c'est-à-dire sans faute). L'art. 208 II CO indemnise le dommage direct de l'acheteur; si le défaut est la cause exclusive du dommage, c'est un dommage direct. Le vendeur est tenu d'indemniser aussi l'acheteur de tout autre dommage, s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (208 III CO). Il s'agit du dommage indirect. La distinction entre dommage direct et indirect n'a cependant d'intérêt que lorsque le dommage n'est pas dû à une faute du vendeur.

En l'espèce, le vendeur a monté les guitares à l'envers. Il s'agit d'une faute. Le vendeur sera donc responsable du dommage subi par X, si celui-ci ne dispose pas d'instruments de musique qu'il peut vendre lors de l'ouverture de son magasin.

Ainsi, X pourra se faire indemniser pour le dommage commercial.

Question 4

Terminer

Noté sur 1,00

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

Il s'agirait dans ce cas d'un aliud : le vendeur a livré autre chose que ce qui était convenu. On applique alors les règles sur l'inexécution des contrats, et non pas les règles sur les défauts de la chose vendue.

Le débiteur sera en demeure. Lorsque, dans un contrat bilatéral, l'une des parties est en demeure, l'autre peut lui fixer ou lui faire fixer par l'autorité compétente un délai convenable pour s'exécuter (art. 107 I CO), sauf si la fixation d'un délai n'est pas nécessaire (art. 108 CO). Si l'exécution n'est pas intervenue à l'expiration de ce délai, le droit de la demander et d'actionner en dommages-intérêts pour cause de retard peut toujours être exercé; cependant, le créancier qui en fait la déclaration immédiate peut renoncer à ce droit et réclamer des dommages-intérêts pour cause d'inexécution ou se départir du contrat (art. 107 II CO).

X pourra donc mettre le vendeur DC SA en demeure d'exécution, et se départir du contrat après l'expiration du délai supplémentaire d'exécution.

Question 5

Terminer

Noté sur 1,00

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 (art. 1 + 19 + 363 ss CO). Le contrat d'entreprise est un contrat par 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 (363 CO). L'art. 366 CO permet de faire valoir des moyens de droit de manière anticipée, lorsque l'on se rend compte qu'une violation du contrat va intervenir, par exemple si l'on a un motif raisonnable de penser que l'ouvrage sera livré avec du retard. A teneur de l'art. 366 I CO, si l'entrepreneur ne commence pas l'ouvrage à temps, s'il en diffère l'exécution contrairement aux clauses de la convention, ou si, sans la faute du maître, le retard est tel que, selon toute prévision, l'entrepreneur ne puisse plus l'achever pour l'époque fixée, le maître a le droit de se départir du contrat sans attendre le terme prévu pour la livraison. Il s'agit d'une résolution en cas de demeure (au sens de l'art. 107 CO), exercée de manière anticipée. D'après les conditions de la demeure, le maître d'ouvrage doit fixer un délai supplémentaire à l'entrepreneur pour qu'il s'exécute (sauf si cela paraît totalement inutile, d'après l'art. 108 CO). La fixation d'un délai peut ne pas être nécessaire notamment lorsque aux termes du contrat l'exécution devait avoir lieu exactement à un terme fixe ou dans un délai déterminé (art. 108 ch. 3 CO). Le maître d'ouvrage pourra ensuite résoudre le contrat d'après l'art. 366 I CO. La résolution n'est possible que s'il s'agit d'un ouvrage hors-sol ou d'un ouvrage qui n'a pas du tout commencé; sinon, il s'agit d'une résiliation.

En l'espèce, PSA aurait dû terminer son ouvrage dans deux jours, mais n'a toujours pas commencé. Il s'agit clairement d'un cas de retard prévisible, puisque PSA avait prévu dix jours de travail, et a déjà 8 jours de retard. X et PSA avaient fixé un terme (dans deux jours). Or il apparaît que celui-ci ne pourra pas être respecté, puisqu'il faut 10 jours pour effectuer la peinture. La fixation d'un délai supplémentaire n'est donc pas nécessaire. X peut dès lors résoudre le contrat de PSA.

Question 6

Terminer

Noté sur 1,00

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 ?

X et ImmoPlus sont parties à un contrat de bail (art. 1 + 19 + 253 CO). Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer (art. 253 CO). Le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur (art. 262 I CO). Le bailleur ne peut refuser son consentement qu'aux conditions énoncées à l'art. 262 al. 2 let. a à c CO (si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location; si les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives; si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs). La sous-location est donc un droit du locataire, sauf en cas de refus motivé par le bailleur.

En l'espèce, rien n'indique que l'une des conditions du refus du bailleur soit remplie. X communiquera a priori les conditions de la sous-location à ImmoPlus; on part du principe qu'il ne sous-louera pas à des conditions abusives, par exemple trop cher; on part également du principe que la sous-location ne présente pas d'inconvénient majeur pour ImmoPlus). La seule objection que pourrait opposer ImmoPlus est que les locaux sont destinés à accueillir des commerces et pas des entrepôts; on part du principe que ce n'est pas le cas, faute d'indication dans l'énoncé.

Ainsi, la sous-location sera a priori autorisée par ImmoPlus. X pourra sous-louer quelques temps les locaux à Z.

Le locataire est cependant garant envers le bailleur que le sous-locataire n'emploiera la chose qu'à l'usage autorisé par le bail principal. Le bailleur peut s'adresser directement au sous-locataire à l'effet de l'y obliger (art. 262 III CO). Si la sous-location est autorisée, le bailleur ImmoPlus conservera ses prétentions contre le locataire X. S'agissant d'un local commercial (utilisation comme magasin par X et comme entrepôt par Z), le droit de rétention du bailleur (art. 268 CO) portera également sur les biens du sous-locataire se trouvant dans le local.

Question 7

Terminer

Noté sur 1,00

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 ?

En cas de changement de propriétaire en cours de bail, le transfert du bail est automatique, d'après l'art. 261 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 pour dettes ou d'une faillite, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose (art. 261 I CO). Le nouveau propriétaire peut cependant, pour les locaux commerciaux, résilier le bail en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal, s'il fait valoir un besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés (art. 261 II a CO). Si le nouveau propriétaire résilie le contrat plus tôt que ne le permettrait le bail, le bailleur précédent répond de tous les dommages ainsi causés au locataire (art. 261 III CO).

En l'espèce, en achetant l'immeuble à ImmoPlus, Servette Invest SA reprend également tous les baux de l'immeuble. Servette deviendra alors la nouvelle bailleuse de X (et par hypothèse, celle d'un éventuel sous-locataire).

Si Servette souhaitait résilier le bail de X, elle devrait le faire aux conditions de l'art. 261 II a CO. S'agissant d'un local commercial, elle devra souhaiter résilier non pas pour spéculer ou investir, mais en raison de ses besoins personnels urgents (pour elle-même, ou ses proches parents ou alliés). Servette devra également respecter le délai de congé légal et le terme de congé légal. S'agissant de locaux commerciaux, le délai de congé est de six mois pour le terme fixé par l'usage local ou, à défaut d'un tel usage, pour la fin d'un trimestre de bail (art. 266d CO). A Genève, le terme de congé légal est la fin d'un trimestre de bail.

En l'espèce, Servette Invest SA est un fonds de pension, c'est-à-dire un fonds d'investissement destiné aux retraites. Il est probable qu'elle a acquis l'immeuble pour investir, et ne pourra donc pas justifier d'un besoin personnel. Si tel devait tout de même être le cas, elle devrait alors résilier le bail de X en respectant les délai et termes légaux.

Question 8

Terminer

Noté sur 1,00

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 ?

On a vu dans les questions précédentes que Servette Invest SA était la nouvelle bailleuse de X. Servette Invest souhaite conclure un avenant au bail, c'est-à-dire une modification du bail. Les art. 271 ss CO prévoient une protection contre les congés abusifs concernant les locaux commerciaux. Elle protège le locataire contre les congés dits "congés pressions", et plus spécifiquement contre les "congés-modification" (art. 271a I b CO). Le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur dans le but d'imposer une modification unilatérale du bail défavorable au locataire, ou une adaptation du loyer (art. 271a I b CO).

Les loyers échelonnés sont régis par l'art. 269c let. a à c CO, qui prévoit que les conventions prévoyant que le loyer sera majoré périodiquement d'un montant déterminé ne sont valables que si: le bail est conclu pour une durée minimale de trois ans (let. a) ; le loyer n'est pas augmenté plus d'une fois par an (let. b) et le montant de l'augmentation est fixé en francs (let. c).

La partie qui veut contester le congé doit saisir l'autorité de conciliation (la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, ou CCBL) dans les 30 jours qui suivent la réception du congé (art. 273 I CO).

En cas d'aliénation de la chose louée (art. 261 II CO), certaines des dispositions sur les congés abusifs ne sont pas applicables (art. 271a III d CO). Cette disposition n'est cependant pas pertinente en l'espèce.

En l'espèce, Servette Invest SA menace de résilier tous les baux, si les locataires n'acceptent pas un avenant au contrat prévoyant des loyers échelonnés. Il s'agit clairement d'un cas de congé-pression, et de congé-modification. La bailleuse souhaite imposer une adaptation du loyer (par échelonnement) au locataire. Si X refuse l'échelonnement, et que Servette Invest S résilie son bail, X pourra s'opposer à la résiliation en saisissant la CCBL dans les trente jours suivant la résiliation.

Question 9

Terminer

Noté sur 1,00

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 ?

Il existe deux types de garanties en droit suisse : les garanties accessoires et dépendantes, soumises aux règles sur le cautionnement, et les garanties autonomes et abstraites.

Pour savoir s'il s'agit d'un cautionnement (art. 492 ss CO) ou d'une garantie autonome, il convient d'analyser certains critères. Ces critères sont cependant des indices, et non pas des conditions précises.

Tout d'abord, il nous faut nous intéresser au texte du contrat. Le père de X a écrit à son frère qu'il se porte caution. Cela semble donc indiquer un cautionnement, et pas une garantie autonome. Le Tribunal fédéral a cependant précisé qu'il fallait tenir compte du texte, mais que ce n'était pas le seul critère.

Il faut également s'intéresser au contexte du contrat. Un contexte familial indique un cautionnement, tandis qu'un contexte commercial indique une garantie autonome. En l'espèce, le contexte familial semble indiquer un cautionnement.

Si le garant a un intérêt personnel à l'exécution, cela indique une garantie autonome; s'il n'en a pas, un cautionnement.

Quant à l'identité du garant, une banque fait pencher pour une garantie autonome, tandis qu'une personne physique fait pencher pour un cautionnement.

Enfin, si la personne n'a pas renoncé aux exceptions et objections du débiteur (art. 502 CO), cela indique vraisemblablement un cautionnement.

En l'espèce, tout semble indiquer que le père de X s'est engagé sous la forme d'un cautionnement, au sens des art. 492 ss CO.

Nous allons dès lors analyser les conditions du cautionnement, pour savoir si le père s'est valablement obligé envers O. Le contrat de cautionnement est un contrat formel. Sa validité est subordonnée à la déclaration écrite de la caution, et à l'indication numérique, dans l'acte même, du montant total à concurrence duquel la caution est tenue (art. 493 I CO). De plus, lorsque la caution est une personne physique, la déclaration de cautionnement doit revêtir la forme authentique (art. 493 II 1^{re} phrase CO). Un acte revêtant la forme authentique doit être dressé par un notaire au sens de l'art. 205 I LaCC. Une exception à cette règle est possible si le cautionnement ne dépasse pas CHF 2'000.- (art. 493 II 2^e phrase CO). Enfin, une personne mariée ne peut cautionner valablement qu'avec le consentement écrit de son conjoint donné préalablement ou au plus tard simultanément dans l'espèce, à moins que les époux ne soient séparés de corps par jugement (art. 494 I CO).

En l'espèce, le père de X, une personne physique, s'est engagé à hauteur de CHF 50'000.- (soit plus de 2'000.-). Il a pris cet engagement dans une simple lettre, qui ne comportait a priori pas l'indication du montant à concurrence duquel la caution était due. De plus, cette déclaration de cautionnement ne revêt pas la forme authentique. Enfin, si le père de X est marié, rien n'indique qu'il a requis le consentement écrit de son épouse.

Partant, les conditions formelles du cautionnement n'étant pas remplies, celui-ci n'est pas valable à la forme. X n'est donc pas obligé par le courrier qu'il a adressé à O.

Question 10

Terminer

Noté sur 1,00

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 ?

L'énoncé de la question 10 parle du père de Z. C'est cependant le père de X qui s'est engagé auprès de O. Je pars donc du principe que nous parlons ici du père de X. Cela revient au même s'agissant de la réponse à la question.

L'art. 502 I 1e phrase CO, de droit impératif, prévoit que la caution a le droit et l'obligation d'opposer au créancier toutes les exceptions qui appartiennent au débiteur ou à ses héritiers et qui ne résultent pas de l'insolvabilité du débiteur. Dans le cautionnement, si le débiteur a des exceptions/objections à opposer au créancier, le garant peut lui opposer les mêmes. Si dans un contrat, il y a une renonciation aux exceptions et objections du débiteur, ce serait donc une garantie autonome, puisque l'art. 502 CO est impératif. Mais il pourrait aussi s'agir d'une dérogation nulle de plein droit à l'art. 502 CO : ce serait alors un cautionnement, avec une clause non valable (20 II CO).

En l'espèce, puisque le cautionnement n'est de toutes manières pas valable à la forme (question 9), on part alors du principe que le père de X s'est engagé auprès de O. par le biais d'une garantie autonome.

La garantie autonome est une garantie abstraite et indépendante; c'est un contrat innomé. Le garant ne peut pas opposer au créanciers les exceptions et objections du débiteur principal. Le garant doit donc payer quel que soit le motif pour lequel le débiteur n'a pas payé. La garantie autonome n'est soumise à aucunes règles de forme; le principe de la liberté de la forme s'applique.

Si X ne s'acquitte pas de son obligation de remboursement, O pourra donc demander au père de X le remboursement de la dette, à hauteur de CHF 50'000.-, quel que soit le motif pour lequel X n'a pas payé.