

NOUVEAUTÉS EN DROIT DES OBLIGATIONS ET DES CONTRATS

Journée de formation continue

Université de Neuchâtel

6 novembre 2015

Prof. Blaise Carron /

Me Julien Delaye

Plan

P. XXX



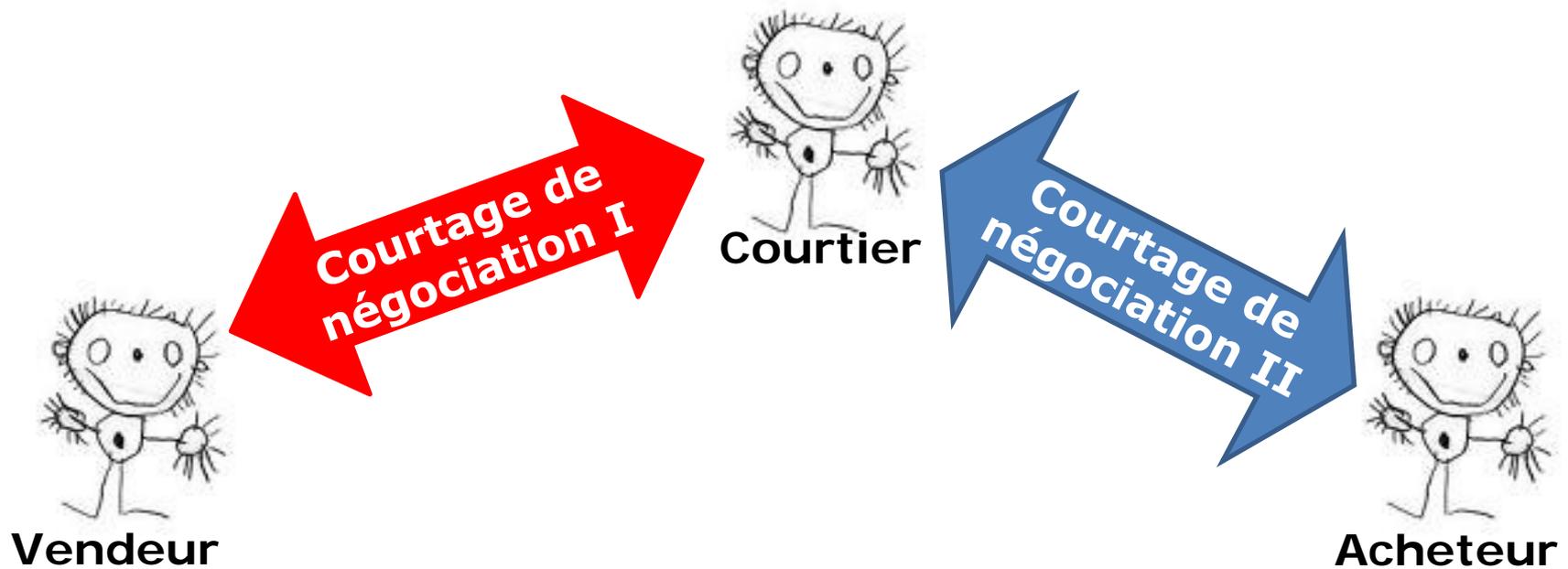
I. Nullité & Courtage

P. 256

ATF 141 III 64 (f)

Perte du droit au salaire du courtier, CO 415

- Double courtage de négociation



ATF 141 III 64 (f)

- CO 415
Le courtier perd son droit au salaire et au remboursement de ses dépenses, [...] s'il se fait promettre par [le tiers contractant] une rémunération dans des circonstances où les règles de la bonne foi s'y opposaient.
- Dans le domaine immobilier, le simple fait de conclure un double courtage de négociation crée un conflits d'intérêts.
- Conséquences :
 - Nullité des deux contrats de courtage
 - Perte du droit au salaire pour les deux courtages

ATF 140 III 591 (f)

*Demeure du locataire dans le paiement des frais accessoires, congé contraire aux règles de la bonne foi
CO 257d et CO 271*

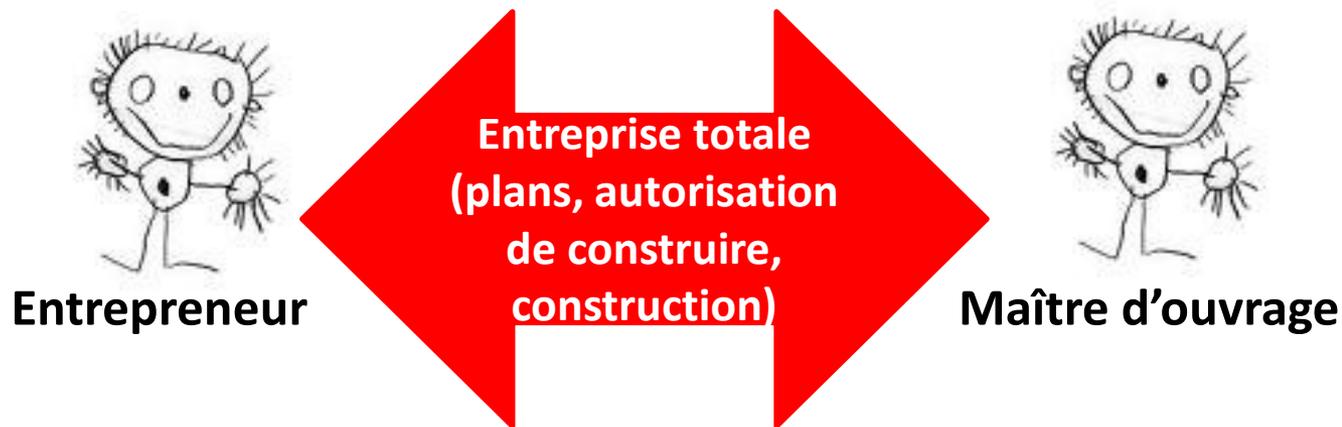
- Résiliation anticipée du bailleur possible, sauf si le montant est particulièrement insignifiant.
- Résiliation possible, même si le montant est contesté.
- Caractère particulièrement insignifiant s'apprécie objectivement.
- En l'espèce, CHF 164.65 n'est pas insignifiant.

III. Impossibilité & Entreprise

P. 250

TF 4A_99/2015 et 4A_101/2015 du 21.7.2015 (f)

Impossibilité objective subséquente due au débiteur, CO 97 I



Plan de paiement (9 étapes):

- | | | |
|---|----|------------------------|
| 1) Conclusion du contrat et
Obtention du crédit bancaire | 3% | 25.6.2008
30.6.2008 |
| 2) Permis de construire | 7% | REFUSE |
| 3) ... | | |

III. Impossibilité & Entreprise

P. 250

TF 4A_99/2015 et 4A_101/2015 du 21.7.2015 (f)
Impossibilité objective subséquente due au débiteur

- CO 97 I applicable
- CO 97 (lettre de la loi)
 - Remède: *Maintien du contrat + DI positifs*
- CO 97 (comblement d'une lacune)
 - CO 107 II p.a. = Droit formateur de résoudre le contrat
 - Nouveau remède: *Résolution + DI négatifs*

ATF 140 III 372 (d)

Droits accessoires de la créance cédée, CO 170.

- Position du cédant dans la poursuite = droit accessoire.
- Jugement en faveur du cédant contre le cédé
= Titre de mainlevée définitive dans la poursuite du cessionnaire contre le cédé.
- Constatation judiciaire de la validité de la cession pas nécessaire à l'avance pour obtenir la mainlevée définitive, mais le cessionnaire doit démontrer immédiatement (de façon liquide) sa qualité d'ayant-cause.
- Si le cessionnaire n'y parvient pas, il faut un second procès sur la validité de la cession.

MERCI DE VOTRE ATTENTION !