

Rétrospective en droit des contrats | 2016

Alborz Tolou

Janvier 2016 | Décembre 2016

TF, 15.10.2015, 4A_417/2015

Le caractère luxueux d'un bail d'habitation

L'art. 253b al. 2 CO prévoit que les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs (art. 269 ss) ne s'appliquent pas aux baux d'appartements et de maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus (cuisine non comprise). On retient deux conditions cumulatives : le caractère luxueux et le nombre de pièces. Le Tribunal fédéral précise que le caractère luxueux au sens de l'art. 253b al. 2 CO doit s'interpréter de manière restrictive. L'élément déterminant pour qualifier un logement de luxe est l'impression générale que le logement dégage. Certains indices permettent toutefois de retenir le caractère luxueux. Il en va ainsi de la présence d'une piscine, d'un sauna, d'un jardin spacieux ou de sanitaires en surnombres (CH). www.lawinside.ch/173/

ATF 142 III 9

La réduction des honoraires de l'exécuteur testamentaire pour mauvaise exécution

Le Tribunal fédéral rappelle le principe selon lequel le mandataire perd son droit à la rémunération lorsque l'exécution défectueuse du mandat est totalement inutilisable. Si l'exécution défectueuse garde une certaine utilité, les honoraires du mandataire sont simplement réduits. Enfin, lorsque l'exécution défectueuse est corrigée de telle sorte qu'il n'en résulte aucun préjudice pour le mandataire, les honoraires restent dus dans leur totalité, sauf si la prestation n'est pas utile. Les prestations partiellement utilisables doivent conduire à une réduction des honoraires, si une exécution conforme du contrat avait eu pour conséquence que le mandataire aurait travaillé moins d'heures que ce qu'il n'a fait en exécutant mal le contrat (CH). www.lawinside.ch/179/

ATF 142 III 129

Le droit à la provision et la résiliation du contrat de commission

Selon l'art. 432 al. 1 CO, la rémunération du commissionnaire (la provision) est due dans deux hypothèses. La première hypothèse visée par l'art. 432 al. 1 CO fait naître le droit à la provision lorsque le commissionnaire a vendu la chose et que l'acquéreur en a payé le prix. La seconde hypothèse visée est celle où le commissionnaire a certes vendu la chose, mais que l'exécution de cette vente est empêchée par une cause imputable au commettant. En revanche, la rémunération n'est pas due lorsque le commettant révoque son ordre de vente avant que le commissionnaire ait conclu un contrat de vente avec un tiers. Dans un tel cas, le commettant exerce son droit de résiliation prévu par l'art. 404 al. 1 CO, applicable au contrat de commission par le renvoi de l'art. 425 al. 2 CO (TS). www.lawinside.ch/189/

ATF 142 III 91

Le caractère abusif d'un congé fondé sur un projet de construction

Selon l'[art. 271 al. 1 CO](#), le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Un congé donné en vue de travaux d'assainissement ou de rénovation qui restreignent l'utilisation de l'objet loué ne contrevient pas en soi aux règles de la bonne foi. En revanche, est abusif le congé donné alors que la présence du locataire ne compliquerait pas ou peu les travaux, que le projet ne présente pas de réalité tangible ou qu'il apparaît impossible. Afin de juger si le locataire peut rester, il est nécessaire de connaître les travaux envisagés. La validité de la résiliation suppose ainsi que le bailleur dispose d'un projet suffisamment mûr et élaboré au moment de la résiliation afin que le locataire puisse déterminer si celui-ci est réaliste et rend son départ nécessaire (CJ). www.lawinside.ch/191/

ATF 142 III 329

Le passage du bail au propriétaire du fonds à l'extinction du droit de superficie

Le bail d'un immeuble fondé sur un droit de superficie au bénéfice du bailleur ne passe pas au propriétaire de l'immeuble à l'expiration du droit de superficie lorsque le bail est annoté au registre foncier. En effet, dans une telle situation, le locataire est effectivement au courant du fait que son bail repose sur un droit de superficie et que celui-ci va expirer au terme indiqué dans le registre foncier. Dans ces circonstances, le Tribunal fédéral ne se prononce pas sur la question de savoir si l'[art. 261 CO](#), qui prévoit le passage du bail à l'acquéreur en cas d'aliénation de la chose louée, s'applique par analogie à l'expiration d'un droit de superficie, comme c'est le cas pour l'expiration d'un usufruit (EJG). www.lawinside.ch/226/

ATF 142 III 321

La nature de l'action en exécution par substitution (art. 98 al. 1 CO)

L'action en exécution par substitution au sens de l'[art. 98 al. 1 CO](#) est une mesure d'exécution forcée et non pas une prétention de droit matériel. En conséquence, le créancier ne peut pas ouvrir une action selon l'[art. 98 al. 1 CO](#) (et donc en procédure sommaire) pour demander du juge qu'il autorise l'exécution par substitution après avoir établi au préalable, mais toujours dans la procédure sommaire, l'existence de la prétention. Le créancier a donc deux possibilités : soit il ouvre d'abord une action de droit matériel selon la procédure applicable (ordinaire, simplifiée ou sommaire en présence d'un cas clair) afin d'établir sa prétention en exécution, puis, dans un second temps – et si le débiteur ne s'est pas exécuté –, ouvrir une action en exécution par substitution selon l'[art. 98 al. 1 CO](#) en procédure sommaire devant le tribunal d'exécution ; soit il ouvre une seule action de droit matériel selon la procédure applicable afin d'établir sa prétention tout en concluant dans la même procédure à l'exécution forcée directe de sa prétention pour le cas où le débiteur ne s'exécute pas ([art. 236 al. 3 CPC](#)) et ainsi demander l'exécution par substitution ([art. 343 al. 1 let. e CPC](#)) (AT). www.lawinside.ch/227/

ATF 142 III 336

Le besoin propre et urgent pour résilier le bail de manière anticipée

Si le bailleur aliène la chose louée, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose ([art. 261 al. 1 CO](#)). Pour les locaux commerciaux et d'habitation, le nouveau propriétaire peut toutefois résilier le bail de manière anticipée s'il fait valoir un besoin propre et urgent ([art. 261 al. 2 lit. a CO](#)). L'urgence relative à l'utilisation des locaux n'empêche pas le juge d'accorder une prolongation de bail. A cet égard, le juge doit peser les intérêts du locataire et du bailleur et prendre notamment en compte le besoin propre et urgent du bailleur. Le besoin propre et urgent du bailleur joue donc un double rôle : il est nécessaire pour admettre la validité du congé anticipé, puis sert de critère pour accorder une éventuelle prolongation de bail et fixer sa durée. Dans cette dernière étape, le besoin du bailleur à utiliser la chose avant l'échéance contractuelle ne prime les intérêts du locataire que s'il a déjà obtenu la décision administrative pour commencer les travaux. Par conséquent, lorsque le nouveau propriétaire n'a pas reçu l'autorisation administrative, la résiliation anticipée est valable, mais le locataire a droit à une prolongation de bail. Le juge ne doit pas accorder d'office une prolongation d'une durée maximale de 6 ans ; il doit plutôt fixer une durée inférieure et le locataire peut solliciter une nouvelle prolongation si les travaux ne sont pas encore autorisés à l'échéance de la première prolongation (JF). www.lawinside.ch/236/

ATF 142 III 381

La qualification du bonus en cas de rémunération très élevée

En revanche, lorsque l'employé reçoit une rémunération totale très élevée, qui garantit de loin sa sécurité économique et dépasse nettement le coût de la vie, le montant de la gratification par rapport au salaire n'est plus un critère décisif pour déterminer le caractère d'élément du salaire. Dans ce cas, on doit dans tous les cas qualifier la rémunération de gratification, pour laquelle l'employé n'a aucun droit. Selon la jurisprudence, une rémunération très élevée est admise lorsque le revenu découlant du contrat de travail dépasse le quintuple du salaire médian. Seuls les revenus effectivement reçus par l'employé pendant la période pertinente sont pris en compte. La période pertinente pour constater une rémunération très élevée se détermine en principe selon un salaire annuel. Tous les montants perçus durant cette période sont déterminants, indépendamment de la question de savoir si ces montants ont été versés pour l'activité de l'exercice précédent (CJ). www.lawinside.ch/244/

ATF 142 III 375

La motivation de l'augmentation du loyer liée à des travaux de plus-value

Pour être valable au sens de l'[art. 269d CO](#), le formulaire d'augmentation n'a pas besoin d'énumérer le coût des différents travaux qui ont conduit à la majoration de loyer. Il suffit que le formulaire mentionne les raisons de l'augmentation de manière à ce que le locataire puisse savoir quels types de travaux ont été effectués (JF). www.lawinside.ch/247/

ATF 142 III 442

La contestation du loyer initial (art. 270 al. 1 let. a CO)

En présence d'une pénurie de logements dans un marché local, le locataire peut contester le loyer initial sur la base de l'art. 270 al. 1 let. a 2^{ème} phrase CO sans qu'il lui soit nécessaire de démontrer en plus une situation personnelle qui l'aurait contraint à conclure le bail. Pour savoir s'il y a une pénurie de logements sur un marché local, on peut se fonder sur les statistiques officielles, à condition que celles-ci soient actuelles et fiables. En l'absence de statistiques, le locataire peut établir une situation de pénurie en démontrant qu'il a dû faire des recherches intensives et souvent infructueuses afin de trouver son logement. (AT). www.lawinside.ch/254/

ATF 142 III 369

La preuve de la réception de la formule officielle du loyer initial (art. 270 al. 2 CO)

Lorsque le contrat de bail mentionne que la formule officielle y est annexée, le bailleur est présumé avoir effectivement mis le contrat de bail et la formule officielle dans la même enveloppe. Cette présomption est valable lorsque le bailleur est en mesure de produire une copie de la formule officielle pour le bail en question. Il s'agit là d'une règle d'expérience (art. 1 al. 2 CC), qui entraîne un renversement du fardeau de la preuve. Par conséquent, c'est au locataire qu'il appartient de prouver que le bailleur a commis une erreur lors de la mise sous pli et que l'enveloppe ne contenait pas la formule officielle. Comme il s'agit de prouver un fait négatif, il suffit que cette preuve soit apportée avec une vraisemblance prépondérante (TS). www.lawinside.ch/255/

ATF 142 III 456

La requalification d'une gratification en salaire variable en cas de très haut salaire (art. 322d CO)

Le salaire d'un employé doit être qualifié de très haut lorsque sa rémunération dépasse cinq fois le salaire médian suisse. En principe, c'est les revenus effectivement perçus par l'employé *durant l'année* qu'il faut prendre en considération. Exceptionnellement, le Tribunal fédéral considère qu'on peut tenir compte de la rémunération effectivement perçue *durant la période litigieuse*. Cette méthode est plus adaptée lorsque l'employé a exercé son activité seulement pendant quelques mois durant la seconde année litigieuse (TS). www.lawinside.ch/279/

ATF 142 III 557

La réduction du loyer suite à un défaut (art. 259d CO)

Dans un arrêt non publié de 2001 (TF, 15.05.2001, 4C.66/2001), le Tribunal fédéral avait retenu que la déclaration de diminution du loyer devait être faite avant la fin du contrat. Le Tribunal fédéral modifie ici sa jurisprudence et retient qu'un locataire peut exercer son droit à la réduction du loyer après la fin du contrat. La réduction s'oriente vers le passé et a un effet rétroactif. Cette solution implique toutefois que le bailleur connaisse tant le défaut que la gêne que ce dernier cause au locataire. Il ne serait ainsi pas possible de demander (rétroactivement) la réduction de loyers relatifs à une période où le bailleur ignorait ces faits. Une connaissance des faits peut notamment découler de la demande du locataire de réduction du loyer à la suite d'un défaut (SS). www.lawinside.ch/306/

ATF 142 III 579

L'invocation d'un fait nouveau pour justifier la résiliation immédiate des rapports de travail

Les faits à la base du juste motif qui fonde une résiliation immédiate des rapports de travail doivent avoir eu lieu avant cette résiliation. Après la communication de la résiliation immédiate, la jurisprudence autorise l'employeur à invoquer un nouveau motif, pour autant qu'il ne le connaissait pas et n'aurait pas pu le connaître au moment de la résiliation. Contrairement à l'avis de la doctrine, le Tribunal fédéral retient que fait nouveau n'a pas besoin d'être de même nature ou semblable au précédent, mais doit simplement pouvoir justifier une fin immédiate des rapports de travail. En d'autres termes, le fait invoqué ultérieurement doit permettre de retenir une rupture des liens de confiance, peu importe s'il ressemble ou non au motif précédent (JF). www.lawinside.ch/310/

ATF 142 III 568

L'obligation du bailleur de collaborer au calcul du rendement du loyer

Il appartient au locataire de prouver le caractère abusif du loyer. Cependant, en vertu du principe de la bonne foi, le bailleur doit collaborer loyalement à l'administration des preuves et fournir les éléments que lui seul connaît. Si le bailleur refuse ou néglige sans justification de produire des pièces comptables en sa possession, il enfreint son obligation de collaborer. Il en va de même s'il détruit les pièces pour ne pas devoir les produire. La violation de l'obligation de collaborer n'affecte pas le fardeau de la preuve, mais le juge peut en tenir compte dans son appréciation de la preuve. En l'absence de tout élément de preuve pour calculer le rendement, le refus du bailleur peut convaincre le juge de la fausseté de ses allégations et l'amener à croire les déclarations du locataire. Si le bailleur justifie son défaut de production, le juge ne peut rien en inférer et doit également utiliser les statistiques existantes pour déterminer le caractère éventuellement abusif du loyer (JF). www.lawinside.ch/315/

ATF 142 III 657

La prétention du courtier en rémunération à l'encontre d'un preneur d'assurance

Le fondement de la rémunération du courtier réside dans la convention de commission qui lie le courtier au donneur d'assurance. Dans une telle construction, le courtier et le mandant (preneur d'assurance) s'accordent sur le fait que la rémunération du courtier ne serait pas effectuée par le mandant (preneur d'assurance), mais par un tiers (donneur d'assurance). Un tel accord signifie que le courtier renonce à toute prétention directe en rémunération à l'encontre du mandant (preneur d'assurance). Le courtier doit obtenir sa rémunération auprès du donneur d'assurance. Le donneur d'assurance ne fait toutefois que s'engager à payer une commission au courtier. Cet engagement n'est pas indépendant du contrat de courtage, de sorte qu'il suit le sort du contrat de courtage. Ainsi, si le contrat de courtage est résilié ou prend fin, l'engagement tombe et le courtier ne peut obtenir de rémunération (AT). www.lawinside.ch/317/

ATF 143 III 1

La réduction d'une peine conventionnelle excessive (art. 163 al. 3 CO)

Le débiteur de la peine supporte le fardeau de l'allégation et le fardeau de la preuve des conditions de la réduction d'une peine conventionnelle. Dans la mesure où l'art. 163 al. 3 CO est une norme d'ordre public, le juge ne doit pas se montrer formaliste dans l'examen des exigences d'allégation. Il suffit qu'on puisse déduire des écritures du débiteur une volonté de contester le montant de la peine conventionnelle pour admettre une allégation suffisante. Le juge doit faire preuve d'une retenue dans l'usage de son pouvoir de réduction. Une intervention n'est justifiée que si le montant de la peine est si élevé qu'il dépasse toute mesure raisonnable et viole le sentiment de justice et d'équité. Il faut en particulier qu'il y ait une disproportion crasse entre le montant de la peine et l'intérêt du créancier à l'exécution de l'obligation violée. Pour juger du caractère excessif d'une peine, le juge doit tenir compte des éléments concrets du cas particulier. Parmi ces éléments figurent notamment la nature et la durée du contrat, la gravité de la faute et de la violation contractuelle, la situation économique des parties et les éventuels liens de dépendance entre les parties (AT). www.lawinside.ch/363/

Proposition de citation : ALBORZ TOLOU, Rétrospective en droit des contrats 2016, www.lawinside.ch/contrats16.pdf

Lien de téléchargement : www.lawinside.ch/contrats16.pdf