

Rétrospective en droit des contrats | 2025

André Lopes Vilar de Ouro

Janvier 2025 | Décembre 2025

ATF 151 III 201

Le calcul du loyer net admissible selon la méthode du rendement brut (art. 269a let. c CO)

La solution de l'ATF 147 III 14 ayant porté de 0,5 % à 2 % le supplément ajouté au taux hypothécaire de référence dans le cadre de la méthode du rendement net (art. 269 CO) est transposable à la méthode du rendement brut (art. 269a let. c CO). Le rendement admissible s'obtient donc en multipliant le prix de revient par le taux hypothécaire de référence auquel on ajoute 3,5 % (1,5 % pour les frais d'entretien et les charges courantes et, désormais, 2 % pour le rendement des fonds investis) (YS). <https://lawinside.ch/1540/>

TF, 19.02.2025, 4F_22/2024

La demande de révision suite à la condamnation de la Suisse par la CourEDH dans l'affaire Jann-Zwicker et Jann

Le Tribunal fédéral admet la demande de révision (art. 122 LTF) des requérants ayant obtenu gain de cause devant la CourEDH dans l'affaire *Jann-Zwicker et Jann c. Suisse* (*dies a quo* du délai de prescription absolu et dommages différés en lien avec l'amiante). Il renvoie la cause à l'instance inférieure pour nouvel examen (CdS). <https://lawinside.ch/1552/>

TF, 28.04.2025, 4A_388/2024

L'interprétation du contrat liant un-e psychiatre et un-e psychothérapeute délégué-e

En fonction des circonstances, il n'est pas arbitraire de considérer qu'un-e psychiatre et un-e psychologue n'ont pas eu la volonté de se lier par un contrat de travail, mais ont trouvé un accord pour des raisons liées à la prise en charge de psychothérapies déléguées par l'assurance-maladie (CdS). <https://lawinside.ch/1584/>

ATF 151 III 481

La validité d'une résiliation pour cause de démolition

Une résiliation pour cause de démolition se distingue d'une résiliation pour rénovation ou transformation en ce sens que le maintien du locataire dans les lieux est d'emblée exclu. Ainsi, un projet de démolition mûr n'est pas requis du bailleur dans la mesure où le locataire n'a pas à évaluer si sa présence entraverait ou retarderait le projet envisagé (ID). <https://lawinside.ch/1595/>

TF, 24.06.2025, 4A_533/2024

La suppression de l'indemnité forfaitaire en cas d'abandon de poste injustifié (art. 337d al. 2 CO)

L'art. 337d al. 2 CO permet au·à la juge de supprimer toute indemnité forfaitaire en cas d'abandon de poste injustifié de l'employé lorsque l'employeur ne subit aucun dommage (CdS). <https://lawinside.ch/1607/>

TF, 19.02.2025, 4A_506/2023

La qualification comme salaire d'une rémunération dont le montant est fixé à l'avance

Une rémunération dont le montant est fixé à l'avance, payable à des échéances déterminées et indépendante de l'appréciation de l'employeur doit être qualifiée de salaire. Pour cette raison, une clause subordonnant le paiement du salaire à la condition que le travailleur soit encore employé à une certaine date est illicite et nulle (art. 20 CO) (SPi/SS). <https://lawinside.ch/1612/>

TF, 28.04.2025, 4A_526/2024

La preuve des dommages-intérêts forfaitaires (*liquidated damages*) en droit suisse

Les parties sont libres de régler contractuellement le fardeau de la preuve. Ces dernières peuvent déroger au principe de l'art. 8 CC et dispenser le créancier de prouver l'existence du dommage. Dans un tel cas, le débiteur doit avoir la possibilité d'apporter la preuve de l'absence de dommage (SPi). <https://lawinside.ch/1615/>

TF, 26.06.2025, 4A_5/2025*

La renonciation unilatérale par l'employeur à une clause de non-concurrence assortie d'une indemnité de carence

L'employeur ne peut pas renoncer unilatéralement à une clause de non-concurrence assortie d'une indemnité de carence si le contrat ne le prévoit pas. De même, l'imputation des revenus perçus par l'ancien·ne employé·e durant la période d'interdiction de concurrence n'est possible que si elle a été prévue expressément (CdS). <https://lawinside.ch/1616/>

TF, 24.06.2025, 4A_245/2024

***In dubio contra stipulatorem* et la formulation d'une clause de résiliation d'un contrat de bail**

Le Tribunal fédéral rappelle que lorsqu'une clause contractuelle peut, de bonne foi, être comprise de deux manières différentes et que les méthodes d'interprétation ne permettent pas de lever le doute, le principe *in dubio contra stipulatorem* s'applique (CdS). <https://lawinside.ch/1623/>

TF, 11.09.2025, 4A_37/2025

Les fermetures COVID et le défaut de la chose louée : le TF tranche

La fermeture des locaux commerciaux ordonnée par les autorités dans le cadre de la lutte contre l'épidémie de COVID-19 ne constitue pas un défaut de la chose louée justifiant une réduction du loyer (art. 259a CO). La simple mention dans le contrat de l'usage prévu (« restaurant, bar, club ») n'implique aucune garantie de pouvoir exercer effectivement ce type d'activité pendant toute la durée du bail (TP). <https://lawinside.ch/1641/>

TF, 15.09.2025, 4A_193/2025*

Les conditions générales d'assurance et l'incapacité de travail limitée au poste

Les conditions générales d'assurance ne peuvent pas exclure, de manière générale et sans examen des circonstances concrètes, l'octroi d'un délai transitoire durant laquelle des indemnités journalières seront encore versées en cas d'incapacité de travail limitée au poste (CdS). <https://lawinside.ch/1642/>

TF, 24.06.2025, 4A_301/2024*

La compétence ratione materiae du juge de la prévoyance professionnelle (art. 73 LPP)

Lorsqu'un assuré prétend au remboursement de ses primes au titre d'un enrichissement illégitime, pour un contrat d'assurance de prévoyance liée avec libération du paiement des primes en cas d'incapacité de gain par suite de maladie ou d'accident, le tribunal compétent à raison de la matière est défini par l'[art. 73 al. 1 let. b LPP](#). Le fait que les contrats d'assurance de prévoyance liée soient matériellement régis par la LCA et le CO n'a pas d'incidence à cet égard (ALVO). <https://lawinside.ch/1651/>

TF, 25.09.2025, 4A_170/2024*

L'immunité diplomatique invoquée dans un litige de droit du travail

Rien ne justifie qu'une domestique bénéficie d'un meilleur accès à la justice si elle est employée par un Etat étranger plutôt que par un diplomate le représentant. Dès lors, il convient d'interpréter l'«activité commerciale» selon l'[art. 31 par. 1 let. c CVRD](#) comme incluant un contrat de travail avec des employés de maison. Ainsi, l'agent diplomatique qui viole ses obligations contractuelles dans le cadre d'un contrat de travail ne peut pas invoquer son immunité diplomatique pour éviter d'être attiré devant les tribunaux suisses (YS). <https://lawinside.ch/1660/>

Proposition de citation : ANDRE LOPES VILAR DE OURO, Rétrospective en droit des contrats 2025, www.lawinside.ch/contrats25.pdf

Lien de téléchargement : www.lawinside.ch/contrats25.pdf