Cours de préparation au Brevet fédéral de Paralegal

Contrats spéciaux

Maître Guillaume RYCHNER

Exercices tirés du cours du Prof. Sylvain MARCHAND – Cours contrats nommés

Cas N° 1

ANTIC SA livre à M. X une commode Louis XVI pour un prix de CHF 22'000.-. Le contrat est conclu par fax, avec le libellé suivant:

Parties : Antic SA, Genève, Venderesse; M. X. Paris, Acheteur.
Objet : Commode Louis XVI estampillée [___], n° [___] du catalogue de la Venderesse.
Délai de livraison : 1er novembre 20...
Lieu de livraison : adresse de l'Acheteur.
Frais de livraison : à la charge de la Venderesse.
Prix : CHF 22'000.-, payable un mois dès la livraison.
Garantie : Meuble examiné par l'Acheteur, expertise de Me [___] établissant l'origine.
For et droit applicable : droit suisse, CVIM exclue, for à Genève.

Deux mois après la livraison, malgré un premier rappel, M. X n'a toujours pas payé. ANTIC SA vous demande si elle peut récupérer cette commode, pour laquelle elle a trouvé un collectionneur qui serait prêt à payer CHF 30'000.-.

Cas N° 2

V exploite avec son épouse une petite exploitation agricole dans le Jura et loue un appartement dans la ferme à son fils F. V souhaite vendre ses bâtiments à un investisseur anglais, A. L'investisseur ne souhaite cependant se porter acquéreur que s'il obtient l'autorisation d'agrandir la ferme pour en faire un gîte rural. Il vous demande de préparer une promesse de vente garantissant ses droits.

- Quels sont les éléments dont vous devez tenir compte pour rédiger cette promesse ?
- Quelle serait la situation juridique si la ferme était en partie détruite dans un incendie après la promesse de vente ?
- Quelle est la situation juridique si, deux ans après avoir été inscrit au registre foncier, A fait expertiser la propriété par le géomètre cantonal, dont le rapport fait apparaître une différence de 500 m² par rapport au plan du registre foncier ?

Cas N° 3

La société TRANSHIPPING souhaite faire rénover le MEDUSA, l'un des navires de sa flotte. Elle s'adresse à MECANAVAL, qui doit commencer les travaux le 15 mars 2025 et terminer fin avril 2025. Le navire est transporté au chantier naval de MECANAVAL. Le 11 avril 2024, TRANSHIPPING inspecte les lieux et constate que rien n'a été fait sur le MEDUSA. Quelle est la situation juridique ?

Cas N° 4

La société IMPORTAGRO SA (IA SA) commande du matériel agricole qui doit être livré par le vendeur au port de Brest, avant d'être acheminé par camion vers la Suisse. IA SA mandate la SOCIETE GENERALE D'EXPERTISE (SGE) pour vérifier la marchandise au port de Brest. Le contrat prévoit (1) que le droit suisse est applicable, (2) que SGE peut sous-traiter le mandat uniquement avec des sociétés affiliées, et (3) que chaque container sera examiné. Pour réduire les coûts, SGE mandate sa filiale française SGE (France) pour cette expertise.

Au port de Brest, un des containers ne peut être ouvert. SGE France délivre cependant un certificat de conformité. Les containers sont alors acheminés en Suisse où IA SA procède à leur ouverture, y compris pour le container récalcitrant qui est forcé. IA SA découvre que l'arbre de transmission d'une des machines est voilé. IA SA notifie le défaut au vendeur et au transporteur, qui répondent que faute d'avis à la livraison, la marchandise est réputée avoir été livrée en bon état.

- Quelle est la situation juridique ?
- La situation serait-elle identique si SGE avait sous-traité le mandat à une entreprise dans laquelle elle détient une participation minoritaire ?

Cas N° 5

V, propriétaire d'un immeuble à Genève, mandate l'agence IMMOPLUS pour le vendre, sur la base du contrat ci-dessous.

CONTRAT DE COURTAGE

1. Parties au contrat

[__] (désigné ci-après le « mandant ») mandate [__] (désigné ci-après le « courtier ») afin de trouver un acquéreur pour l'objet décrit sous chiffre 2.

2. Désignation de l'objet

a) Genre :

.....

Si le contrat porte sur des parts de propriété par étages ou sur un fonds de commerce, la liste des parts de PPE ou des biens compris dans le fonds de commerce (mobilier, agencement, machines et marchandises) est annexée pour faire partie intégrante du présent contrat.

b) Lieu de situation :

.....

c) Propriétaire de l'objet :

.....

3. Rôle du courtier

a) Le courtier est chargé d'intervenir comme négociateur en ce sens qu'il s'entremettra entre le mandant et l'amateur en vue de faire aboutir la vente ou la promesse de vente, ou comme indicateur en ce sens qu'il indiquera au mandant les amateurs susceptibles d'être intéressés par la conclusion d'un contrat de vente ou d'une promesse de vente.

b) Le courtier peut faire appel à toute collaboration de son choix (collaborateur ou courtier substitué), sous sa responsabilité et sans frais supplémentaires pour le mandant.

4. Prix de vente demandé

CHF

.....

ou selon liste annexée, en cas de vente de parts de copropriété par étages ou de fonds de commerce (art. 2 litt. a), commission de courtage comprise.

Le prix de vente demandé n'a qu'une valeur indicative, en ce sens que le courtier aura droit à sa commission même si l'objet est vendu à un prix inférieur.

5. Taux de la commission

a) Le taux de la commission due par le mandant au courtier, si la vente ou la promesse de vente aboutit pendant la période d'exclusivité prévue à l'article 10, est fixé en pour-cent du prix de vente selon le tarif suivant :

- tarif général minimum:

15 % sur la première tranche jusqu'à CHF 500'000.-;

13 % sur la tranche entre CHF 500'000.- et CHF 4'000'000.-;

12 % sur la tranche au-delà de CHF 4'000'000.-;

au minimum CHF 2'000.-.

6. Frais et débours

a) Le mandant s'engage à prendre à sa charge les frais de publicité, prospectus, maquettes, panneaux de chantier, recherches cadastrales, extraits de Registre foncier, etc., jusqu'à concurrence d'un montant de..... (en francs ou en pour-cent du prix de vente demandé indiqué à l'article 4 du présent contrat).

b) S'agissant des frais et débours mentionnés sous lettre a) ci-dessus, les factures pourront être directement adressées au mandant.

7. TVA

La taxe à la valeur ajoutée prélevée tant sur la commission que sur les frais et débours est facturée en sus au mandant.

8. Cas particuliers dans lesquels la commission, ainsi que les frais et débours sont dus

a) Si l'activité du courtier permet d'aboutir à la conclusion d'une simple promesse de vente et que celle-ci demeure inexécutée, le courtier aura droit à une indemnité équivalant à 25 % du dédit, de la clause pénale ou de l'indemnité due par la partie qui refuse d'exécuter la promesse. En aucun cas, le montant de l'indemnité touchée par le courtier ne pourra excéder celui de la commission

ainsi que des frais et débours auxquels il aurait eu droit en cas d'exécution de la promesse.

b) Si la vente a été effectuée non au client nommément désigné par le courtier, mais à un nommable, personne physique ou morale désignée par ledit client, le courtier aura droit à une pleine commission au sens de l'article 5 du présent contrat.

9. Exclusivité

a) Le mandant accorde au courtier l'exclusivité pendant la durée du contrat.

b) Pendant la durée de l'exclusivité, le mandant doit conclure par l'entremise du courtier, sans faire appel à d'autres intermédiaires ni en s'entremettant lui-même. En cas de violation de cette obligation, le courtier a droit à une pleine commission au sens de l'article 5 du présent contrat, que la vente ou la promesse de vente soit intervenue par l'intermédiaire d'un tiers ou du mandant lui-même.

10. Pouvoirs de représentation

Le présent contrat confère au courtier le pouvoir de consulter et de requérir toutes copies de pièces en matière fiscale, cadastrale (extraits du Registre foncier, y compris les créances hypothécaires) et autres (Etablissement cantonal d'assurance-incendie, créanciers hypothécaires, etc.) concernant l'objet à vendre.

11. Durée

Ce contrat est conclu pour une durée de deux ans dès sa signature et sera renouvelé tacitement d'année en année sauf avis contraire notifié par une partie à l'autre un mois avant l'échéance.

12. Election de for et élection de droit

a) Pour tout litige qui pourrait résulter du présent contrat, le mandant déclare accepter expressément la compétence des Tribunaux du lieu de situation de l'objet désigné à l'article 2 du présent contrat.

b) Le droit suisse est applicable.

Ainsi fait en deux exemplaires à

le.....

Le courtier :

.....

Le mandant :

.....

- 1) IMMOPLUS ne trouve pas d'acheteur. Peut-t-elle cependant faire valoir un droit au remboursement de ses frais et débours ?
- 2) Six mois plus tard, V trouve un acquéreur dans son cercle d'amis. Il vous consulte pour savoir s'il peut lui vendre l'immeuble sans avoir à payer la commission d'IMMOPLUS.
- 3) V vend l'immeuble à un client trouvé par IMMOPLUS. Peut-il contester le paiement de la provision réclamée par IMMOPLUS ?

Cas N° 6

Le document ci-dessous vous est soumis. La banque CREDEUROPE (Suisse) SA vous demande si elle peut refuser le paiement du montant garanti, compte tenu du fait que le contrat [300045] entre BIOTECMA et PHARMACOM a été résolu en raison du défaut des scanners livrés.

Pharmacom SA
11, rue de la Boétie
Paris

BY TELECOPIER

Ref. payment guarantee CR 20054

Dear Sir, Dear Madam,

You concluded a contract n° 300045 with BIOTECMA SA, a company registered in Neuchâtel, Switzerland, for the delivery of two SCANNERS LTX 23 at a price of CHF 850'000.-. As a security for the payment of the merchandise, an indemnity by a bank shall be furnished.

At the request of BIOTECMA SA, we, CREDEUROPE, hereby irrevocably undertake to pay you, on first demand, any amount up to

CHF 850'000.-

upon receipt of your duly signed request for payment stating that you have delivered the merchandise in conformity with the contract and that you have not received payment at maturity for the sum claimed under this guarantee.

Our indemnity is valid until December 30, 2024 and expires in full and automatically if your claim has not been made on or before that date.

This indemnity is governed by Swiss law, place of jurisdiction is Geneva.

Yours very truly,

François
Delaporte
Authorized
representative

Cas N° 7

L, étudiant en droit, partage un appartement proche de l'Université avec un autre étudiant, C. C part en voyage d'études pendant une année et sous-loue sa chambre à D moyennant le rachat de certains meubles pour un prix de CHF 1'000.-. D s'avère insolvable et ne paie pas sa part du loyer ni les meubles. Quelle est la situation juridique?

Cas N° 8

L est locataire d'un appartement et a conclu un contrat de bail pour deux ans. Six mois après la conclusion du contrat, il décide de changer de Canton. Il présente au propriétaire B un locataire de remplacement, qui est prêt à signer un bail pour un an et six mois. B refuse, car il exige la signature d'un nouveau bail de deux ans et fait valoir que le locataire de remplacement ne présente pas des garanties de solvabilité suffisantes. Finalement le local reste vide pendant six mois, sous réserve de la cave qui est utilisée par B pour stocker des archives. Six mois plus tard, B poursuit L pour six mois de loyers. Quelle est la situation juridique ?

Cas N° 9

L est locataire d'un appartement à Genève où il vit avec son amie C. Il est en conflit avec le propriétaire B depuis quelques années à propos d'un loyer considéré comme abusif, mais vient de signer avec le propriétaire B un arrangement amiable mettant fin à cette procédure. Peu de temps après, il reçoit une lettre de B l'informant de la fin du bail au terme contractuel. B fait valoir qu'il a besoin de l'appartement pour son petit cousin.

L vous demande s'il peut s'opposer à cette résiliation, compte tenu notamment du fait que C est enceinte.

Genève, le 11 avril 2025