

NOUVEAUTÉS EN DROIT DES OBLIGATIONS ET DES CONTRATS

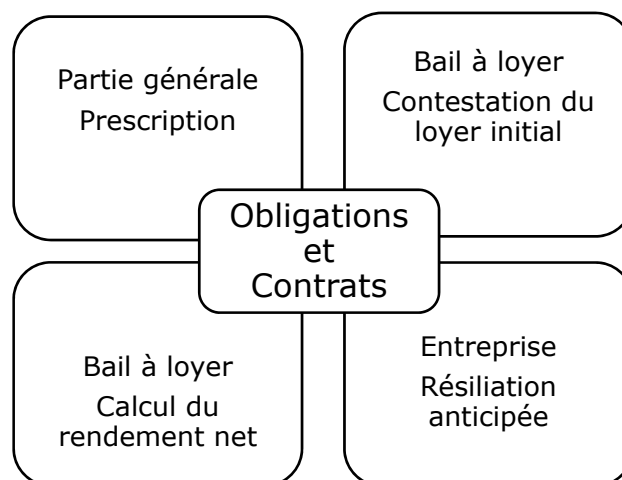
Journée de formation continue

Université de Neuchâtel
19 novembre 2021

Prof. Blaise Carron

19 novembre 2021

Plan



Partie générale - Prescription

TF 4A_428/2020 du 1er avril 2021 (d) (publication prévue)

Suspension du délai de prescription en cas de procédure judiciaire

La question...

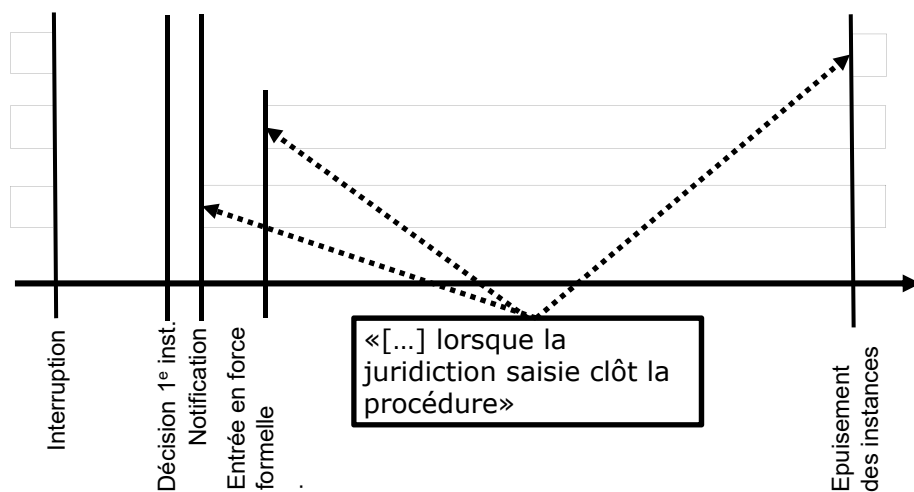
Art. 138 al. 1 CO

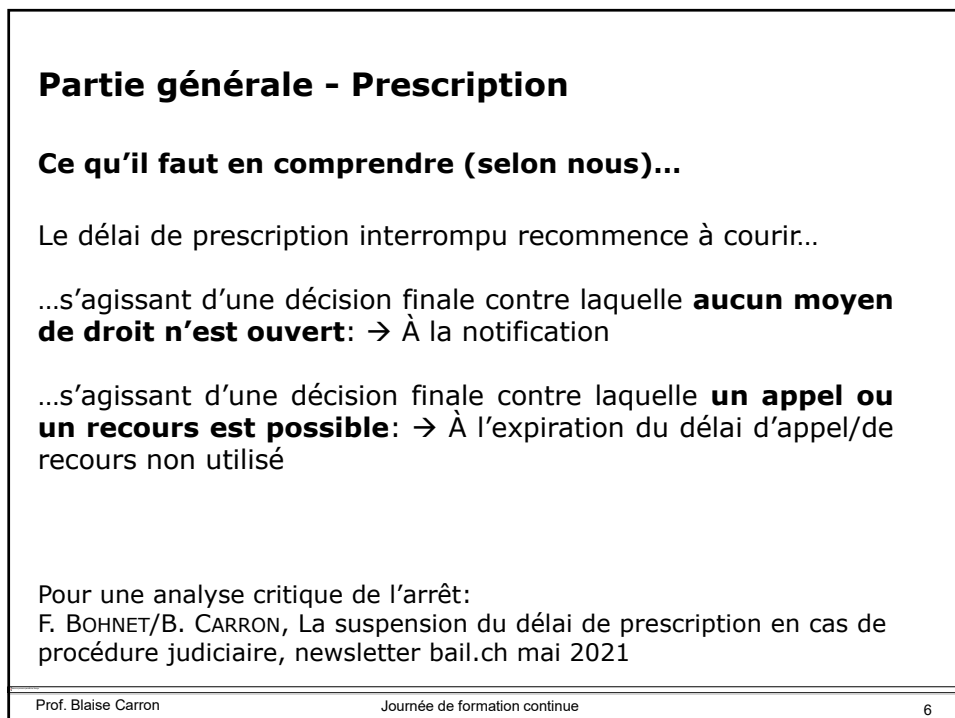
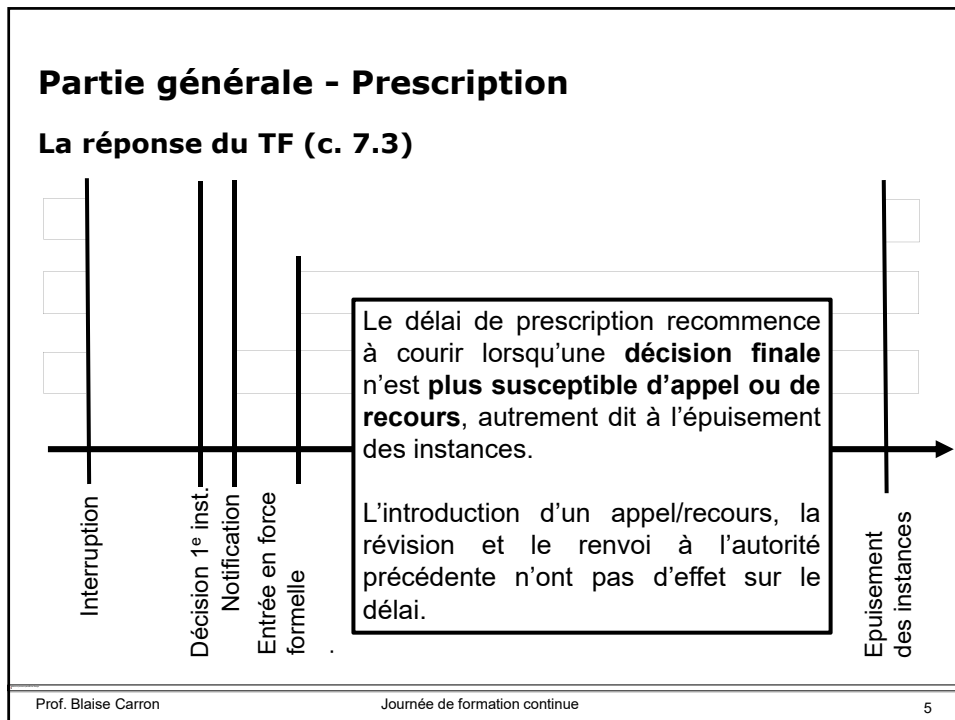
¹ La prescription interrompue par l'effet d'une requête en conciliation, d'une action ou d'une exception recommence à courir lorsque la **juridiction saisie clôt la procédure**.

Que signifie «la juridiction saisie clôt la procédure»?

Partie générale - Prescription

Les courants doctrinaux

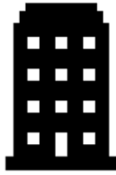




Bail à loyer – Contestation du loyer initial

TF 4A_183/2020 du 6 mai 2021 (d) (publication prévue)

Fardeau de la preuve en matière de contestation du loyer initial d'un immeuble ancien



- Immeuble **ancien**: construit en 1933, acquis par la bailleuse en 1948
- Bail **précédent** de **longue durée** (env. 20 ans)
- **Augmentation massive** du loyer à l'entrée du nouveau locataire (env. 44%) en se basant sur l'adaptation aux loyers usuels du quartier (art. 269a CO)
- **Contestation** du loyer (initial) par le nouveau locataire qui supporte le fardeau de la preuve quant au caractère abusif du loyer

Bail à loyer – Contestation du loyer initial

Rappel (c. 3.3): **immeuble ancien** → loyer **préssumé abusif** si cumulativement (ATF 139 III 13) :

- ✓ Augmentation *massive* du loyer (nettement > 10%)
- ✓ Ne s'explique pas par la variation de l'IPC ou du taux hypothécaire de référence



Présomption de fait: ne renverse pas le fardeau de la preuve (du locataire) et **peut être renversée** par le bailleur en soulevant des **doutes suffisants** quant au caractère abusif (c. 4.2)

Un bail précédent de **longue durée** (15-20 ans) n'empêche pas le recours à cette présomption de fait, mais peut être – seul ou avec d'autres facteurs – un **indice suffisant** pour renverser la présomption (c. 4.3.2)

Bail à loyer – calcul du rendement net

ATF 147 III 14 (f)

Calcul du rendement net admissible

7 étapes (c. 7.1) :

1. Détermination des **coûts d'investissements effectifs**
2. Déduction **des fonds empruntés** (étrangers)
3. **Réévaluation des fonds propres** pour tenir compte du renchérissement
4. **Application** aux fonds propres du **taux de rendement admissible**
5. Ajout des **charges immobilières**
6. **Ventilation du résultat** appartement par appartement
7. **Comparaison** du loyer admissible obtenu avec le loyer actuel

Bail à loyer – calcul du rendement net

1. Détermination des coûts d'investissements effectifs
2. Déduction des fonds empruntés
3. Réévaluation des fonds propres pour tenir compte du renchérissement
4. Application aux fonds propres du taux de rendement admissible
5. Ajout des charges immobilières
6. Ventilation du résultat appartement par appartement

Réévaluation
sur **100 %**
(et plus 40%)
des **fonds**
propres
investis
(c. 8.3)

Taux de rendement admissible:

non plus 0.5% + taux hypothécaire de référence mais:
2% + taux hypothécaire de référence si taux
hypothécaire de référence \geq **2%** (c. 8.4)

Contrat d'entreprise – résiliation anticipée

TF 4A_270/2020 du 23 juillet 2020 (f)

Résiliation anticipée, justes motifs



- Contrat de construction
- Survenance d'un **litige** entre l'E et le MO **en cours d'exécution**
- **Résiliation «pour justes motifs»** par le MO au motif que l'E refuse de s'exécuter et «bloque» le chantier.
- **Action en paiement** de l'E pour le solde de la rémunération des travaux effectués

Contrat d'entreprise – résiliation anticipée

Rappel: le MO **peut se départir** du contrat en cours d'exécution **en indemnisant complètement** l'E (art. 377 CO) pour les travaux effectués.

Une **réduction/suppression de l'indemnité** est possible si l'E a fautivement poussé le MO à la résiliation...



... mais cette réduction n'est **pas possible du seul fait que l'E est en retard**

→ hypothèse exclusivement couverte par l'art. 366 CO (*lex specialis*) (c. 4)

En l'espèce, il n'existait pas d'autre motif de résiliation que le retard; la résiliation selon l'art. 377 CO et la réduction de l'indemnité n'étaient donc pas possibles