



FÉDÉRATION ROMANDE
IMMOBILIÈRE
ASSOCIATION ROMANDE
DES PROPRIÉTAIRES



rue du Midi 15
case postale 5607
1002 Lausanne

téléphone 021 341 41 42
téléfax 021 341 41 46
site internet <http://www.fri.ch>
E-mail mail@fri.ch

Madame la Conseillère fédérale
Simonetta Sommaruga
Cheffe du DFJP
Palais fédéral ouest
3003 Berne

Lausanne, le 16 novembre 2016 OF/cd

Modification du code des obligations (mandat). Procédure de consultation

Madame la Conseillère fédérale,

Vous avez consulté la Fédération romande immobilière (FRI) concernant l'objet cité en titre, ce dont nous vous remercions. Nous vous prions de trouver ci-dessous notre appréciation.

L'article 404, alinéa 1, CO prévoit que le mandat peut être révoqué ou répudié en tout temps. L'article 404, alinéa 2, CO prévoit que celle des parties qui révoque ou répudie le contrat en temps inopportun doit indemniser l'autre partie du dommage qu'elle lui cause

L'application impérative de l'article 404 CO semble poser problème dans la pratique, notamment dans les contrats de service complexes, négociés individuellement et empreints d'un fort caractère commercial.

L'avant-projet mis en consultation par le Conseil fédéral propose donc l'introduction d'un article 404a dans le CO, qui aurait la teneur suivante :

¹Les parties peuvent convenir de supprimer ou de limiter le droit de révoquer ou de répudier le contrat en tout temps.

²Une telle convention est nulle si elle est prévue dans des conditions générales.

En clair, le Conseil fédéral propose de conserver l'article 404 CO dans sa version actuelle, tout en donnant, au travers du nouvel article 404a, un caractère dispositif au droit de résiliation en tout temps ainsi qu'à l'obligation d'indemnisation.

Ainsi, les parties pourraient d'une part supprimer totalement le droit de résiliation en tout temps ou le remplacer par d'autres règles de résiliation (par exemple en fixant un délai de résiliation ou des motifs de résiliation précis). D'autre part, elles pourraient déroger à l'article 404, alinéa 2, CO pour définir elles-mêmes les effets de la résiliation (par exemple indemnisation de l'intérêt positif ou peine conventionnelle).

Cela étant, du point de vue du Conseil fédéral, la suppression du droit de résiliation en tout temps pourrait être inopportune dans certains cas. Pour le Conseil fédéral, il faut veiller à ce que les conventions reflètent réellement la volonté des deux parties. C'est pourquoi il propose qu'une limitation du droit de résiliation en tout temps ne puisse pas figurer dans les conditions générales.

Appréciation de la FRI

Il convient de rappeler que la FRI est l'organisation faîtière romande de défense de la propriété et des propriétaires, l'intérêt commercial des mandataires étant défendu par d'autres associations.

Le contrat de mandat repose sur le lien de confiance particulier entre un mandant et un mandataire. Lorsque ce lien de confiance est brisé, il faut que les parties puissent rapidement résilier le contrat de mandat.

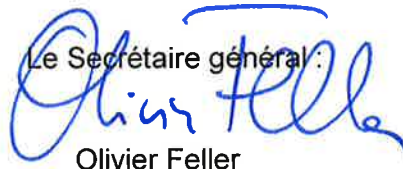
Les propriétaires représentent, en général, la partie « faible » au contrat. Ils peuvent se retrouver démunis ou du moins en difficulté argumentative face à des mandataires, comme les courtiers, les gérants, les architectes, etc., lorsqu'il s'agit de négocier les modalités d'un contrat de mandat, notamment celles concernant la résiliation.

Nous considérons qu'il est dans l'intérêt des propriétaires de pouvoir résilier à tout moment les contrats de mandat qui les lient à des mandataires. Lorsque les propriétaires n'ont plus confiance en un mandataire, il n'y a pas de raison, au vu de la nature de contrat de mandat, de maintenir la relation contractuelle.

A titre principal, la FRI s'oppose dès lors à la réforme proposée par le Conseil fédéral.

A titre subsidiaire, dans l'hypothèse où le Conseil fédéral souhaite vraiment remettre en question le principe de la résiliation en tout temps, il nous paraît indispensable de faire figurer la clause dérogeant à ce principe dans le contrat en tant que tel, et non pas dans les conditions générales.

Tout en vous remerciant de l'attention portée aux lignes qui précèdent, nous vous prions d'agréer, Madame la Conseillère fédérale, l'expression de notre haute considération.

Le Secrétaire général :

Olivier Feller

Envoi également par courriel :

- zz@bj.admin.ch (en version word et en version pdf)