

## Examen final des avocats

Session du 3 février 2016

Phase de rédaction

### 1. Instructions

Le présent document comprend 10 pages. Vérifiez que votre exemplaire est complet. Vous disposez de **4 heures** pour préparer votre présentation orale (durée : dix minutes) et votre présentation écrite mentionnées ci-dessous.

Durant cette phase, vous avez accès à un ordinateur avec Word et un navigateur internet. L'usage de l'ordinateur pour communiquer de quelque manière que ce soit avec l'extérieur, par exemple un webmail, facebook, twitter, tout site pouvant être utilisé par des tiers pour communiquer avec le candidat ou tout autre moyen analogue est strictement interdit et constitue un cas très grave de fraude. Des mesures de surveillance et de contrôle appropriées sont en place. Il sera notamment procédé, à intervalles réguliers, à des captures d'écran de l'ordinateur de chaque candidat.

\* \* \* \* \*

### 2. Enoncé de l'écrit

M. Bertrand Michaud, complètement dépité, vous remet trois documents (annexes : pièces 1 à 3) en vous expliquant ce qui suit :

- Il a reçu en héritage un petit immeuble situé 4, rue de la Soie, dans le Vieux Carouge. Ce bâtiment comporte deux étages sur rez-de-chaussée. Le rez-de-chaussée et le sous-sol ont toujours été occupés par une chocolaterie alors que les premier et deuxième étages abritent un luxueux logement, loué pour Frs 10'000.- par mois à M. Alain Holz, qui l'occupe seul.
- En 2010, M. Michaud a conclu un contrat de bail à loyer portant sur les locaux de la chocolaterie avec M. Léopold Van den Glut, prometteur chocolatier belge. Ce contrat a été passé pour un loyer annuel de Frs 24'000.- et une durée de 15 ans, commençant le 1<sup>er</sup> juillet 2010.
- M. Léopold Van den Glut a gagné le grand prix européen du chocolat au mois de septembre 2014.
- Au mois de novembre 2014, il a été engagé pour un « salaire de ministre » par un fabricant de chocolats. Il s'est depuis lors établi à Zürich.
- M. Léopold Van den Glut ne pouvant continuer à exploiter les locaux de M. Bertrand Michaud, il a cédé son bail à M. Lucas Tarambar, lui aussi jeune chocolatier diplômé, avec effet au 1<sup>er</sup> mars 2015 (pièce 1)
- M. Lucas Tarambar n'a jamais travaillé sérieusement dans l'arcade louée. A diverses reprises, celle-ci est restée fermée à la clientèle, sans qu'aucune explication ne soit donnée. Par ailleurs, la qualité des produits de Lucas n'avait rien à voir avec celle de ceux préparés par M. Léopold Van den Glut.

- Le soir du 17 décembre 2015, M. Lucas Tarambar a fermé sa boutique en oubliant d'éteindre le four à chocolat.

Un incendie s'est déclaré dans ses locaux et le feu a ravagé la quasi-totalité du rez-de-chaussée.

En partie parce que le canal d'aération du laboratoire de la chocolaterie n'avait jamais été nettoyé, la fumée a envahi complètement l'appartement loué à M. Alain Holz, noircissant tous ses murs, plafonds, planchers et les meubles le garnissant.

Depuis lors, l'immeuble est inhabitable.

- Le lendemain, M. Bertrand Michaud a appris que, faute de moyens, M. Lucas Tarambar n'avait, lui-même, jamais conclu de police d'assurances couvrant sa responsabilité professionnelle, les risques d'incendie ou autres liés à ses activités.
- Il y a trois semaines, un ami, expert en assurances a précisé à M. Bertrand Michaud que, dans la mesure où il n'avait pas fait nettoyer le conduit d'aération du laboratoire, sa responsabilité sera engagée à raison de 30%, pour tous les dégâts ayant affecté les premier et deuxième étages de l'immeuble (note à l'attention des candidats : cette quotité de responsabilité n'est pas contestable et n'a pas à l'être).

Cet ami a, par ailleurs, déclaré à M. Bertrand Michaud qu'a priori, la remise en état du rez-de-chaussée de l'immeuble devrait coûter Frs 400'000.-, celle des deux autres étages supérieurs, Frs 700'000.- au moins.

- M. Bertrand Michaud a demandé à un ami architecte de commencer les travaux ; ceux-ci seront terminés au mois de juin 2016.
- A la même époque, M. Alain Holz s'est adressé à M. Bertrand Michaud en lui demandant le remboursement de sa facture d'hôtel pour le séjour effectué depuis l'incendie et jusqu'au 20 janvier 2016.

M. Bertrand Michaud lui a répondu qu'il ne pouvait pas assumer cette facture en l'état, ce qui a fortement contrarié M. Alain Holz.

- Avant-hier, M. Bertrand Michaud a reçu de M. Alain Holz la copie de la requête que celui-ci a déposée le même jour à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (pièce 2), à laquelle était jointe une facture de l'Hôtel du Lac du 20 janvier 2016, d'un montant de Frs 40'520.- (pièce 3).
- Depuis l'incendie, les loyers qui lui sont dus ne sont plus payés, ni par M. Alain Holz, ni par M. Lucas Tarambar.

M. Bertrand Michaud, qui craint d'avoir sous-assuré son bâtiment, se pose les questions suivantes :

1. Risque-t-il de devoir assumer tout ou partie du dommage subi par M. Alain Holz ?
2. Peut-il réclamer de M. Alain Holz qu'il continue à lui verser le loyer dû pour l'appartement ?
3. Que peut-il réclamer à M. Lucas Tarambar, pour quels motifs et comment doit-il s'y prendre sur le plan procédural ?

4. Peut-il faire valoir des prétentions contre M. Léopold Van den Glut, le cas échéant pour quels motifs et comment doit-il s'y prendre sur le plan procédural ?

De retour de son audience, votre maître de stage vous demande de lui préparer une réponse à ces quatre questions sous forme de note écrite au client.

### 3. Enoncé de l'oral

ALBERT vous explique qu'il est propriétaire d'un appartement situé dans l'immeuble sis rue du Château 5 à Genève, soumis au régime de la propriété par étages. Aucun règlement d'administration et d'utilisation n'a été adopté pour cet immeuble.

Il rencontre de nombreux problèmes dans cette copropriété, notamment parce que l'administrateur CLOVIS se comporte comme s'il avait tout pouvoir de décision. CLOVIS est très lié à un certain nombre de copropriétaires, et en particulier aux quatre propriétaires des plus grands appartements qui n'assistent généralement pas aux assemblées et lui donnent tout pouvoir pour les représenter.

Lors de la dernière assemblée du 8 janvier 2016, CLOVIS disposait de procurations de ces quatre copropriétaires qui ont chacun 130/1000<sup>ème</sup>; tous les autres propriétaires étaient présents (pièce I).

ALBERT vous remet l'extrait du procès-verbal de l'assemblée qu'il a reçu le 29 janvier 2016 (pièce II).

S'agissant du salaire de la concierge, ALBERT s'est laissé entraîner à voter pour l'augmentation portant le salaire à CHF 7'500.- par mois, mais le regrette amèrement. Il se demande s'il peut revenir sur sa décision.

Par ailleurs, ALBERT a voté contre les deux autres propositions qui ont été soumises à l'assemblée, mais l'administrateur a consigné dans le procès-verbal qu'elles avaient été approuvées.

Il vous demande si c'est exact et s'il peut agir pour empêcher la prise d'effet des trois décisions ; devez lui indiquer si une action judiciaire est possible, devant quelle juridiction, et sur quelles bases juridiques.

Enfin, ALBERT vous explique qu'à l'issue d'un litige qui a débuté il y a plusieurs années au sujet de l'utilisation des places de parking situées dans la cour de l'immeuble, qui n'avait jamais été réglée d'aucune façon, le Tribunal a rendu en janvier 2012 un jugement définissant l'attribution à chacun des copropriétaires des places de parking. Tous les copropriétaires ont respecté ce jugement jusqu'à maintenant. Or, à l'issue de l'Assemblée du 8 janvier 2016, FRANÇOIS, qui vient d'acquérir son appartement et qui n'a sans doute pas été informé de ce jugement par le vendeur, lui a fait savoir que les places occupées par ALBERT, qui sont plus proches de l'entrée de l'immeuble lui conviendraient mieux et qu'en conséquence, désormais, c'est là qu'il se parquerait. ALBERT vous demande s'il peut dire à FRANÇOIS qu'il doit s'en tenir à la répartition actuelle.

Durée de votre présentation orale : dix minutes.

N.B. Les questions de la sous-commission lors de l'interrogation orale porteront tant sur la présentation orale que sur la prestation écrite du (de la) candidat(e).

CESSION DE BAIL

Concernant la chocolaterie de Carouge

convenu entre

M. Bertrand Michaud, domicilié à Genève, 1, rue du Pont, ci-après : le bailleur

d'une première part,

M. Léopold Van den Glut, domicilié Rosenstrasse 71, 8002 Zürich, ci-après : le locataire-cédant

d'une seconde part,

M. Lucas Tarambar, domicilié 22, rue du Mont à Vernier, ci-après : le repreneur

d'une troisième et dernière part.

\* \* \*

Article 1<sup>er</sup>

Avec l'accord du bailleur, le locataire-cédant cède au repreneur le bail portant sur les locaux situés au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble du 4, rue de la Soie à Carouge, avec effet au 1<sup>er</sup> mars 2015.

Article 2

Le repreneur déclare connaître le bail qui lui est cédé et s'engager à en exécuter toutes les clauses et conditions.

Le bailleur n'est tenu à aucune réparation à l'occasion de la présente cession. Le repreneur déclare d'ailleurs très bien connaître les locaux dont il s'agit, accepter d'en prendre possession dans l'état où ils se trouvent et à les rendre à sa sortie dans les mêmes conditions que celles auxquelles était tenu le locataire-cédant.

### Article 3

Pour garantir l'exécution des obligations qu'il contracte en vertu du présent acte, le repreneur fournit au bailleur, à la signature du présent acte, une garantie de Frs 12'000.-.

Le bailleur s'engage, en conséquence, à libérer la garantie qui lui avait été fournie par le locataire-cédant.

### Article 4

Les frais afférents au présent acte, en Frs 500.-, sont assumés par le repreneur.

### Article 5

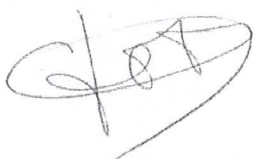
Le for est à Genève.

Les dispositions du CO, en particulier les art. 253 et ss, sont applicables en cas de litige.

\* \* \*

Fait et signé entre triple exemplaires à Carouge, le 12 février 2015

Le bailleur :



Le locataire-cédant :



Le repreneur :



**REQUETE FORMEE PAR-DEVANT LA COMMISSION DE CONCILIATION  
EN MATIERE DE BAUX ET LOYERS (DIVERS POUR LOCATAIRE)**

Veillez cocher ce qui convient, et compléter

REQUERANT :  locataire  sous-locataire

Nom et prénom ou raison sociale : HOLT Alain

Adresse : 4, rue de la Soie 1227 Carouge tél. 079 812 16 34

Mandataire : \_\_\_\_\_ Adresse \_\_\_\_\_

CITE (Partie adverse) :  bailleur  sous-bailleur

Nom et prénom ou raison sociale : MICHAUD Bertrand

Adresse : 27, rue du Naut-de-la-Vieille 1203 Genève

Mandataire : \_\_\_\_\_ Adresse \_\_\_\_\_

LOCAUX CONCERNES :  appartement de 12 pièces, 1 et 2 étages

autre : \_\_\_\_\_

Rue et numéro : 4, rue de la Soie à Carouge

OBJET DE LA REQUETE (demande en paiement, constatation de droit, fixation judiciaire du loyer, ...):

Remise en état de mon logement et remboursement de tous mes préjudices

OBJET DU LITIGE ET CONCLUSIONS (ce que vous voulez et pourquoi) :

L'immeuble de 4 rue de la Soie ayant brûlé durant la nuit du 17 au 18 décembre 2015, je demande que mon logement soit rapidement remis en état. Je veux également que M. Michard me rembourse ma note d'hôtel (ci-jointe) et me verse la somme de Frs 300'000.- pour mes meubles, tableaux et autres objets que l'incendie a détruits

suite feuille annexe

Requête à déposer à la Commission de Conciliation en matière de baux et loyers (1, place du Bourg-de-Four, Case postale 3120, 1211 Genève 3, tél. 022.327.62.10) avec une copie par partie citée et toutes les pièces utiles, notamment le contrat de bail.

Lieu et date : Carouge, le 1.7.2016

Signature : Alain Holt

*HOTEL DU LAC**3, rue du Lac  
1201 Genève**TVA no CHE-000 123 567 TVA  
Facture no 0070/01 du 20 janvier 2016**Chambre no 20**À Monsieur Alain Holz**Séjour du 18/12/2015 au 20/01/2016 = 33 nuitées**Chambre :**Junior Suite Vue Lac (700.- Frs) 23'100.-**Déjeuners-Diners :**25 repas 1 personne 3'120.-**14 repas 2 personnes 3'640.-**7 repas 6 personnes 5'460.-**Total 12'220.-**Bar & minibar 5'200.-**TOTAL TTC**40'520.-**(TVA 8% et 3,8% comprises)*

## Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires

De l'Immeuble sis chemin du Château 5

Le 15 janvier 2016

FEUILLE DE PRESENCES

Copropriétaires	parts en <sup>0</sup> / <sub>00</sub>	Signatures
ALBERT	96/1000 <sup>ème</sup>	Albert
BERTRAND	130/1000 <sup>ème</sup>	p. par Clouis
CHARLES	130/1000 <sup>ème</sup>	p. par Clouis
DANIEL	130/1000 <sup>ème</sup>	p. par Clouis
EMILE	130/1000 <sup>ème</sup>	p. par Clouis
FRANÇOIS	96/1000 <sup>ème</sup>	François
GERARD	96/1000 <sup>ème</sup>	Gerard
HECTOR	96/1000 <sup>ème</sup>	Hector
ISIDOR	96/1000 <sup>ème</sup>	Isidor



Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires

De l'Immeuble sis chemin du Château 5 à Genève

Le 8 janvier 2016

(extraits)

CLOVIS, administrateur, préside l'Assemblée

ELODIE, fonctionne comme secrétaire.

1) Signature de la feuille de présences et vérification du quorum

Le Président constate que l'assemblée a été valablement convoquée. Les copropriétaires présents ou représentés totalisent 1000/1000<sup>ème</sup>.

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut donc valablement délibérer.

2) Salaire du concierge

CLOVIS propose que le salaire de la concierge soit augmenté de CHF 4'000.- à CHF 7'500.- par mois, car elle rencontre d'importantes difficultés financières, son mari l'ayant abandonnée avec ses enfants et ne lui versant aucune pension.

La discussion est ouverte.

Votent pour : BERTRAND, CHARLES, DANIEL, EMILE, ALBERT.

Votent contre : FRANÇOIS, GERARD, HECTOR, ISIDOR.

La décision est approuvée par cinq propriétaires représentant 616/1000<sup>ème</sup> contre quatre propriétaires représentant 384/1000<sup>ème</sup>.

3) Travaux de peinture dans la cage d'escaliers

La peinture de la cage d'escaliers s'effrite ; CLOVIS propose d'attribuer les travaux à BERTRAND qui a soumis un devis de CHF 65'000.- TTC.

La discussion s'ouvre ; ALBERT s'étonne que CLOVIS ne présente pas trois devis comparatifs pour l'attribution de ces travaux, à quoi il lui est répondu qu'il est normal de favoriser l'entreprise d'une personne qui occupe l'immeuble.

Votent pour : BERTRAND, CHARLES, DANIEL, EMILE, FRANÇOIS.

Votent contre : ALBERT, GERARD, HECTOR, ISIDOR.

La décision est approuvée par cinq copropriétaires totalisant 616/1000<sup>ème</sup> contre quatre copropriétaires représentant 384/1000<sup>ème</sup>.

#### 4) Couverture du parking dans la cour commune de l'immeuble

CLOVIS présente un projet tendant à réaliser une couverture sur le parking de la cour de l'immeuble.

Il a pris contact avec un architecte qui l'a assuré de la faisabilité d'un tel projet dont le coût est estimé à CHF 400'000.- ; l'architecte est d'ores et déjà prêt à déposer auprès du DALE une demande d'autorisation de construire.

La discussion s'ouvre :

Votent pour : BERTRAND, CHARLES, DANIEL, EMILE.

Votent contre : ALBERT, GERARD, HECTOR, ISIDOR.

S'abstient : FRANÇOIS

La décision est approuvée par quatre copropriétaires totalisant 520/1000<sup>ème</sup> contre 384/1000<sup>ème</sup>.