

Examen final des avocats

Session du 29 mars 2017

Phases préliminaire et de préparation

1. Instructions

Vous disposez de deux heures pour prendre connaissance du présent document (qui comprend 1 page), pour vous préparer en consultant toute documentation utile et pour vous présenter au lieu où se déroulera la suite de l'examen. Il vous incombe donc de vous présenter à ..., à la salle informatique située à proximité d'Uni Mail, à l'adresse suivante : 10-12 Passage Baud-Bovy, à Genève.

Vous pouvez amener avec vous, outre le présent document, une page A4 de notes manuscrites (un côté utilisé, un côté vierge) rédigées durant votre préparation, un exemplaire des « codes annotés » selon la liste annexée (notamment CC/CO et CP) ainsi qu'un exemplaire des autres textes légaux que vous estimez utiles (édition de chancellerie ou version imprimée depuis les sites internet des recueils systématiques officiels). Au plus deux exemplaires de chaque loi sont admis, soit la version figurant dans un code annoté et la version de la chancellerie ou la version imprimée depuis internet. Ces « codes annotés » ainsi que les éditions de chancellerie (mais non les versions imprimées depuis les sites internet) peuvent être annotés librement par le candidat, sans adjonction de pages ou d'autres ajouts, à la seule exception (aa) de mises à jour de lois contenues dans le recueil sous forme de photocopie et (bb) de post-it et intercalaires vierges ou contenant exclusivement l'intitulé de la loi (« LP », « CPC », « LDIP », etc.) ou les intitulés de chapitres, titres, sections, sous-sections et autres subdivisions du même ordre figurant dans la loi.

Les textes légaux imprimés depuis internet peuvent uniquement faire l'objet de soulignements et/ou de surlignements ; toutes autres marques, annotations, etc., sont interdites.

Au moment de votre inscription, vous vous êtes engagé(e) solennellement et sur l'honneur à ne pas communiquer avec des tiers, ni à accepter des communications émanant de tiers, sous quelque forme que ce soit (de vive voix, par écrit, courriel, internet, téléphone, sms, etc.) ; il vous est notamment interdit de transmettre ce document à des tiers (ou de le recevoir d'un tiers de façon anticipée) et de vous faire assister par des tiers. La violation de cet engagement constitue un cas très grave de fraude (art. 40 RPAv).

* * *

2. Indications générales

En déplacement à l'étranger, votre maître de stage vous demande de vous occuper de deux nouveaux clients.

Le premier, Lucien ROMANENS, est en souci après avoir mis à disposition d'un ami l'appartement qu'il louait à Genève, suite à son départ du canton.

Le second, Gérard MARTINEZ, gestionnaire auprès d'une banque de la place, a investi massivement le portefeuille d'un client dans un fonds de placement dont le gérant a été arrêté récemment à l'étranger. Gérard MARTINEZ est convoqué demain matin au Ministère public, en qualité de prévenu.

1. Instructions

Le présent document contient 13 pages. Vérifiez que votre exemplaire est complet. Vous disposez de **quatre heures** pour préparer votre présentation orale (durée 10 minutes) et votre présentation écrite selon les énoncés et consignes 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 (y compris la récupération de documents, notes, etc., « déposés » à l'avance par le candidat sur internet) est strictement interdit et constitue un cas très grave de fraude. Sont également interdits et constituent également un cas très grave de fraude l'utilisation de l'ordinateur pour accéder à des sites sur abonnement autres que Swisslex et Weblaw (tels que « Legalis », « CPC online », etc.) ainsi que l'utilisation d'un accès autre que celui fourni au candidat par la Commission pour utiliser Swisslex et Weblaw. 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

Lucien ROMANENS vous consulte et vous expose les faits suivants :

Il est né et domicilié à Fribourg, là où toute sa famille vit.

Depuis la fin de ses études universitaires, soit depuis le 1^{er} juillet 2016, il travaille dans l'entreprise familiale à Matran (FR), dont il doit reprendre, à terme, la direction.

Auparavant et pendant quelques années, il a effectué un Master en gestion d'entreprise à l'Université de Genève.

Lorsqu'il est arrivé à Genève, en 2011, il a d'abord séjourné à la cité universitaire.

Ensuite, soit dès le 1^{er} septembre 2012, il a pu prendre en location un appartement de 3 pièces situé à Carouge. Ce logement appartient à l'un des bons amis de son père, Bernard BLANCHUT, qui est retraité et qui vit en Espagne. Bernard BLANCHUT gardait ce logement pour pouvoir disposer d'un pied-à-terre lors de ses brèves et peu fréquentes venues à Genève.

C'est ainsi sur demande du père de Lucien ROMANENS que Bernard BLANCHUT a été d'accord de lui remettre cet appartement à bail. Bernard BLANCHUT a été particulièrement sympathique et généreux, car il le lui a loué pour un prix d'ami, soit un montant de Frs 1'000.- par mois (charges comprises).

Il a été convenu que cette location prendrait fin dès que Lucien ROMANENS aurait terminé ses études à Genève, événement que Lucien ROMANENS s'est engagé à signaler à Bernard BLANCHUT le moment venu.

Un bail en bonne et due forme a été rédigé par Albert GODIN, le cousin de Bernard BLANCHUT qui travaille dans une régie de la place. Ce contrat a été signé par Bernard BLANCHUT et Lucien ROMANENS (**annexes nos 1 et 2**).

Cette location s'est bien passée.

A vrai dire, Lucien ROMANENS n'a jamais plus rencontré Bernard BLANCHUT depuis la conclusion du bail, ce dernier séjournant en permanence en Espagne.

Lucien ROMANENS n'a volontairement pas informé Bernard BLANCHUT de l'obtention de son Master, ni du fait qu'il était retourné vivre à Fribourg. En effet, à la fin de ses études et pour faire plaisir à Martha, sa petite amie d'alors, Lucien ROMANENS a accepté de laisser l'appartement en cause – non meublé – à Sébastien de SAINT EUDE, qui est le professeur de danse de cette dernière.

Cependant, aucun contrat n'a été conclu par écrit. Tout résulte de discussions que Lucien ROMANENS a eues avec Sébastien de SAINT EUDE, en présence de Martha et d'une copine de celle-ci. Dans ces discussions, il a notamment été convenu que la mise à disposition du logement

- donnerait lieu au paiement de Frs 1'800.- par mois par Monsieur Sébastien de SAINT EUDE,
- durerait 3 ans, soit jusqu'au 30 juin 2019,
- une garantie de Frs 6'000.- devant être remise par Sébastien de SAINT EUDE à Lucien ROMANENS lors de l'emménagement.

Effectivement, Sébastien de SAINT EUDE a pris possession de l'appartement au début du mois de juillet 2016.

Comme convenu, Sébastien de SAINT EUDE lui a donné la somme de Frs 6'000.-, à titre de garantie. Un reçu a été établi qui le confirme (**annexe no 3**).

Probablement parce que Sébastien de SAINT EUDE a donné quelques petites fêtes dans l'appartement, qui ont peut-être un peu gêné le voisinage, Bernard BLANCHUT a récemment été avisé de la situation.

Bernard BLANCHUT a adressé à Lucien ROMANENS un courrier d'un contenu montrant que ce qu'il a appris l'a sérieusement contrarié. Ce courrier comportait, en annexe, un avis officiel de résiliation du bail avec effet immédiat (**annexes nos 4 et 5**).

Lucien ROMANENS vous précise qu'il n'est pas en mesure, à l'heure actuelle, de rendre les Frs 6'000.- de garantie que Sébastien de SAINT EUDE lui a donnés ; il les a utilisés pour acheter sa nouvelle voiture.

3. Consigne de l'écrit

Lucien ROMANENS vous demande de lui adresser une note écrite comportant les réponses aux questions suivantes :

1. Le congé que Bernard BLANCHUT lui a signifié le 17 mars 2017 est-il valable ?
2. Si, par impossible, ce congé n'est pas valable, risque-t-il de recevoir une nouvelle résiliation de son bail ?
3. La prétention de Bernard BLANCHUT d'obtenir le paiement de la somme correspondant à la différence entre son loyer et ce qu'il reçoit chaque mois de Sébastien de SAINT EUDE est-elle fondée ?
4. Pourrait-on lui reprocher d'avoir utilisé la somme de Frs 6'000.-, remise en garantie par Sébastien de SAINT EUDE ?
5. Quelles autorités seraient compétentes pour connaître des prétentions des uns contre les autres ?

4. Enoncé de l'oral

Gérard MARTINEZ est gestionnaire de fortune depuis plus de 30 ans auprès d'une petite banque privée de la place, la Banque La Land & Cie.

Gérard MARTINEZ est notamment en charge de l'exécution d'un mandat de gestion confié par Ivan ROSTOV, un oligarque russe « citoyen du monde », à la Banque La Land & Cie et que Gérard MARTINEZ a réussi à convaincre d'ouvrir un compte en mars 2009, non sans mal car, à cette époque, Ivan ROSTOV venait de subir des pertes massives sur investissements en raison de « la crise de 2008 ». Ces pertes lui ont d'ailleurs fait quitter le « *top ten* » de la liste établie par le magazine *Forbes* des personnes les plus riches du monde.

Le profil du mandat de gestion signé à l'époque par Ivan ROSTOV est un profil conservateur, qui permet à la Banque La Land & Cie de faire des investissements principalement en obligations et accessoirement en actions, à l'exclusion de tous autres investissements, fonds de placement ou produits dérivés par exemple.

Il y a environ trois mois, Gérard MARTINEZ a investi 95% des avoirs en compte d'Ivan ROSTOV dans des parts d'un fonds de placement *Justfield Redwich, hedge fund* incorporé dans les îles Turks-et-Caïcos. Le gérant de ce fonds, Donald PONGSEE, a été arrêté il y a plus d'un mois à New York après qu'il se soit

livré aux autorités et avoué que *Justfield Redwich* n'avait jamais acheté quelque titre en bourse que ce soit, respectivement que l'argent de *Justfield Redwich* avait en réalité servi à financer un orphelinat au Cambodge, pays dont il est originaire.

Gérard MARTINEZ a opéré cet investissement après que son beau-frère lui ait signalé l'existence de *Justfield Redwich* en louant la stratégie d'investissement de Donald PONGSEE, stratégie que Gérard MARTINEZ n'a pas vraiment comprise, mais qui lui a paru séduisante. Gérard MARTINEZ a, par la suite, fait quelques recherches sur internet et constaté les très bons rendements de *Justfield Redwich*, qui, année après année et malgré « la crise de 2008 », oscillaient entre 10 et 12%. Gérard MARTINEZ a terminé de se convaincre sur l'opportunité d'investir dans *Justfield Redwich* en voyant sur internet que Donald PONGSEE était originaire du Cambodge, pays que Gérard MARTINEZ portait dans son cœur pour s'y être rendu régulièrement ces dernières années aux fins d'y adopter un enfant. Gérard MARTINEZ n'a en revanche pas pu lire la volumineuse documentation contractuelle de *Justfield Redwich* qui était en anglais, langue qu'il ne comprend pas puisqu'il ne parle que le français et le vallader (une sous-famille du romanche).

Gérard MARTINEZ a opéré cet investissement sans informer Ivan ROSTOV et sans son accord mais en espérant pouvoir enfin lui offrir des rendements positifs, ce qui n'avait pas encore été possible en raison de l'environnement économique morose post « crise 2008 » et des frais de gestion de plus en plus importants facturés par la Banque La Land & Cie. A plusieurs reprises, Ivan ROSTOV a indiqué à Gérard Martinez vouloir quitter la Banque La Land & Cie en raison de l'absence de rendement net de son portefeuille, ce qui serait catastrophique pour Gérard MARTINEZ qui n'atteindrait alors plus les objectifs qui lui ont été fixés par son employeur et ne toucherait pas de bonus, voire serait licencié.

La direction de la Banque La Land & Cie n'a pas été informée à l'époque de l'investissement, mais a posé des questions à Gérard MARTINEZ le lendemain de l'arrestation du gérant de *Justfield Redwich* laquelle a fait la une des journaux du monde entier. Sous le choc encore de l'arrestation de Donald PONGSEE et pris de panique, Gérard MARTINEZ a indiqué au service *compliance* de Banque La Land & Cie que cet investissement avait été fait sur instruction d'Ivan ROSTOV. Le service *compliance* a demandé à Gérard MARTINEZ la confirmation écrite de l'instruction du client. Gérard MARTINEZ a promis au service *compliance* de la lui donner mais ne l'a pas encore fait. Gérard MARTINEZ a « confectionné » dans les locaux de la banque une confirmation écrite, qu'il a emportée à son domicile en France voisine où elle se trouve encore.

Les parts de *Justfield Redwich* ne valent plus rien aujourd'hui et leur achat s'est soldé pour Ivan ROSTOV par une perte en compte de EUR 9'950'000.

Gérard MARTINEZ a informé Ivan ROSTOV de l'existence de l'investissement dans *Justfield Redwich* il y a deux semaines. Ivan ROSTOV était furieux et a menacé de manière à peine voilée Gérard MARTINEZ et sa famille. Il lui a indiqué que ses avocats déposeront une plainte pénale contre lui et contre la Banque La Land & Cie s'il n'était pas remboursé dans les trois jours de sa perte en compte, remboursement qui n'est pas intervenu. A ce jour, la plainte d'Ivan ROSTOV est certainement déposée.

A noter que Gérard MARTINEZ a cru comprendre de sa discussion houleuse avec Ivan ROSTOV que ce dernier avait par ailleurs investi des dizaines et des dizaines de millions dans *Justfield Redwich* au travers d'autres banques.

5. Consigne de l'oral

Gérard MARTINEZ a reçu une convocation pour une audience demain matin à 9h00 pour être entendu en qualité de prévenu par la Procureure Marcia CLARK. Il vient vous trouver avec les questions suivantes :

- 1) Quels sont les risques qu'il encourt sur le plan pénal ?
- 2) Quel conseil pouvez-vous donner à Gérard MARTINEZ s'agissant de la « *confirmation écrite de l'instruction* » qu'il a confectionnée dans les locaux de la banque et dont il vous dit qu'elle imite parfaitement la signature d'Ivan ROSTOV, respectivement que ce document peut le « *sortir d'affaire* » vu « *les casseroles* » d'Ivan ROSTOV qui a une réputation de « *menteur professionnel* » et a été déjà condamné « *au civil* » en Angleterre pour avoir « *falsifié* » sa propre signature aux fins de la contester par après?
- 3) Qui de la Banque La Land & Cie ou d'Ivan ROSTOV remplit les conditions pour être admis en qualité de partie plaignante en partant du principe que la banque déposera plainte pénale aussitôt qu'elle serait informée qu'Ivan ROSTOV n'a jamais instruit Gérard MARTINEZ d'acheter des parts de *Justfield Redwich* ?
- 4) La réponse à la question 3) serait-elle différente si la Banque La Land & Cie indemnise Ivan ROSTOV lorsqu'elle aura connaissance que l'investissement a été fait par Gérard MARTINEZ sans instruction d'Ivan ROSTOV?
- 5) Si Ivan ROSTOV venait à être admis ou était déjà admis comme partie plaignante, Gérard MARTINEZ pourrait-il recourir contre cette décision dont les conséquences lui font peur vu les menaces à peine voilées formulées contre lui et sa famille par Ivan ROSTOV ? Dans l'affirmative, auprès de quelle autorité et dans quel délai ? Quelles seraient les chances de succès d'un tel recours s'il est recevable ?
- 6) Risque-t-il de se faire licencier avec effet immédiat par la Banque La Land & Cie lorsque sa hiérarchie apprendra que l'investissement dans *Justfield Redwich* a été fait sans l'accord d'Ivan ROSTOV?

Durée de votre présentation orale : 10 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).

BAIL A LOYERCONDITIONS PARTICULIERES

Immeuble 47, rue Vautier à Carouge

Bailleur : M. Bernard BLANCHUT
 URB. Guadalimina Baja
 Edificio REA
 29670 San Pedro de Alcantara
 Espagne
 représenté par --

Locataire :

M. Lucien ROMANENS
 Cité Universitaire
 6, avenue Louis-Aubert
 1206 GENEVE

Objet de la location : Appartement de 3 pièces
 au 2ème étage

Destination des locaux : Habitation

Dépendances : Cave no 4

Durée du bail : 1 an

Début : 01.09.2012

Fin : 31.08.2013

Renouvellement selon article 13 des Conditions générales et Règles et usages locatifs.

	du	au	
	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer	12'000.-		1'000.-
Provisions chauffage / eau chaude	--		--
TOTAL	12'000.-		1'000.-

	du	au	
	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer			
Provisions chauffage / eau chaude			
TOTAL			

	du	au	
	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer			
Provisions chauffage / eau chaude			
TOTAL			

Garanties : conformément à l'article 2 des Conditions générales et Règles et usages locatifs, le locataire s'engage à fournir au bailleur une garantie de Frs.

CLAUSES PARTICULIERES

Art. 1 Le présent bail est conclu pour une durée initiale d'un an. Ultérieurement et pour tenir compte du statut d'étudiant du locataire, il se renouvellera tacitement de semestre en semestre, sauf congé donné par l'une ou l'autre des parties moyennant le respect d'un préavis minimum de 3 mois.

Art. 2 Sans l'autorisation préalable écrite du bailleur, le locataire n'a pas le droit d'entreprendre de travaux dans l'appartement loué.

Art. 3 L'attention du locataire est attirée sur le fait que plusieurs habitants de l'immeuble possèdent des chats qui peuvent accéder au logement loué, lorsque les fenêtres sont ouvertes. Le bailleur déclinant toute responsabilité en cas d'intrusion de félins, le locataire est invité à prendre toutes mesures utiles.

Art. 4 Par mesure d'économie, durant l'hiver, les fenêtres ne doivent pas rester ouvertes plus de 5 minutes.

Les parties déclarent connaître et accepter les Conditions générales et Règles et usages locatifs appliqués dans le Canton de Genève qui font partie intégrante du présent bail (Edition 2010).

Fait à Genève en 2 exemplaires, le 27 août 2012

Le locataire :

Romanens L.

Le bailleur :

B. Blanche

AVIS DE FIXATION DU LOYER LORS DE LA CONCLUSION D'UN NOUVEAU BAIL

Annexe 2

donné au locataire en application des articles 269d et 270 al. 2 du code des obligations et 24 de la loi d'application du code civil et du code des obligations

(formule officielle approuvée par arrêté du Conseil d'Etat du 23 juin 1993)

Ancien locataire:

M. Igor VANNES

Bailleur:

M. Bernard BLANCHUT
29670 San Pedro de Alcantara - Espagne

Représenté par:

Nouveau locataire:

M. Lucien ROMANENS
Cité Universitaire
6, avenue Louis-Aubert
1206 GENEVE

Immeuble

(rue et n°): 47, rue Vautier à Carouge

Etage: 2

Nombre de
pièces: 3

Genre de la chose louée: logement/local commercial*

*ce qui convient est souligné

Dernier loyer

annuel: Fr. 14'400.-

depuis

le: 01.07.2008

Charges (provisions

pour chauffage): Fr. 1'200.

A. En application des art. 269d al. 1 et 270 al. 2 CO et 24 de la loi d'application du code civil et du code des obligations, nous vous indiquons que le loyer annuel initial du bail relatif à l'objet susmentionné est fixé à:

Fr. 12'000.-

du 01.09.2012

au 31.08.2013

B. Clause d'échelonnement (art. 269c CO):

Fr.

du

au

Fr.

du

au

C. Clause d'indexation (art. 269b CO):

D. Charges: Fr.

Motifs précis des prétentions ci-dessus: Le loyer se tient dans les limites de ceux pratiqués dans le quartier pour des objets analogues (art. 269a lit. a CO)

Lieu et date: Genève, le 27 août 2012.

Signature:



Si le locataire estime que le loyer initial est abusif, il peut, dans les conditions de l'art. 720 CO (voir au verso), et dans un délai de trente jours à dater de la réception de la chose, le contester devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, rue des Chaudronniers 7, case postale 3120, 1211 Genève 3 (tél. 022 327 28 11), soit par lettre, en utilisant la formule disponible au secrétariat de la Commission. Le présent avis doit être joint. La procédure est gratuite. Le congé donné pendant la procédure de conciliation ou la procédure judiciaire est annulable (voir art. 271a CO). Le locataire qui souhaite bénéficier d'une allocation de logement doit s'adresser au Service de l'allocation de logement, Direction générale du logement, Office du logement social, rue du Stand 26, ascenseurs B, 7^e étage, case postale 3937, 1211 Genève 3 (tél. 022 327 55 60).

CODE DES OBLIGATIONS

Art. 257e. Sûretés fournies par le locataire.

1. Si le locataire d'habitations ou de locaux commerciaux fournit des sûretés en espèces ou sous forme de papiers-valeurs, le bailleur doit les déposer auprès d'une banque, sur un compte d'épargne ou de dépôt au nom du locataire.
2. Lorsqu'il s'agit de baux d'habitations, le bailleur ne peut exiger des sûretés dont le montant dépasse trois mois de loyer.
3. La banque ne peut restituer les sûretés qu'avec l'accord des deux parties ou sur la base d'un commandement de payer non frappé d'opposition ou d'un jugement exécutoire. Si, dans l'année qui suit la fin du bail, le bailleur n'a fait valoir aucune prétention contre le locataire dans le cadre d'une procédure judiciaire ou d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite, celui-ci peut exiger de la banque la restitution des sûretés.
4. Les cantons peuvent édicter des dispositions complémentaires.

Chapitre II: Protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur en matière de baux d'habitations et de locaux commerciaux.

Art. 269. Loyers abusifs. I. Règle.

Les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré.

Art. 269a. II. Exceptions.

Ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui, notamment:

- a. Se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier;
- b. Sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur;
- c. Se situent, lorsqu'il s'agit de constructions récentes, dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais;
- d. Ne servent qu'à compenser une réduction du loyer accordée antérieurement grâce au report partiel des frais usuels de financement et sont fixés dans un plan de paiement connu du locataire à l'avance;
- e. Ne compensent que le renchérissement pour le capital exposé aux risques;
- f. N'excèdent pas les limites recommandées dans les contrats-cadres conclus entre les associations de bailleurs et de locataires ou les organisations qui défendent des intérêts semblables.

Art. 269b. B. Loyers indexés.

Les conventions prévoyant que le loyer est adapté en fonction d'un indice ne sont valables que si le bail est conclu pour une durée minimale de cinq ans et que la référence est l'indice suisse des prix à la consommation.

Art. 269c. C. Loyers échelonnés.

Les conventions prévoyant que le loyer sera majoré périodiquement d'un montant déterminé ne sont valables que si:

- a. Le bail est conclu pour une durée minimale de trois ans;
- b. Le loyer n'est pas augmenté plus d'une fois par an; et
- c. Le montant de l'augmentation est fixé en francs.

Art. 269d. D. Augmentations de loyer et autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur.

1. Le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation. L'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton.

2. Les majorations de loyer sont nulles lorsque:

- a. Elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle;
 - b. Les motifs ne sont pas indiqués;
 - c. Elles sont assorties d'une résiliation ou d'une menace de résiliation.
3. Les 1^{er} et 2^e alinéas sont aussi applicables lorsque le bailleur envisage d'apporter unilatéralement au contrat d'autres modifications au détriment du locataire, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires.

Art. 270. E. Contestation du loyer. I. Demande de diminution du loyer. 1. Loyer initial.

1. Lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des articles 269 et 269a, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution:

- a. S'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux; ou
 - b. Si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer.
2. En cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'article 269d pour la conclusion de tout nouveau bail.

Art. 270a. 2. En cours de bail.

1. Le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des articles 269 et 269a, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais.

2. Le locataire doit adresser par écrit sa demande de diminution au bailleur, qui a un délai de 30 jours pour se déterminer. Si le bailleur ne donne pas suite à la demande, qu'il ne l'accepte que partiellement ou qu'il ne répond pas dans le délai prescrit, le locataire peut saisir l'autorité de conciliation dans un délai de 30 jours.

3. Le 2^e alinéa n'est pas applicable lorsque le locataire qui conteste une augmentation de loyer en demande simultanément la diminution.

Art. 270b. II. Contestation des augmentations de loyer et des autres modifications unilatérales du contrat.

1. Si le locataire estime qu'une majoration de loyer est abusive au sens des articles 269 et 269a, il peut la contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent l'avis de majoration.

2. Le 1^{er} alinéa est aussi applicable lorsque le bailleur apporte unilatéralement au contrat d'autres modifications au détriment du locataire, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires.

Art. 270c. III. Contestation des loyers indexés.

Sous réserve de la contestation du loyer initial, une partie peut seulement faire valoir devant l'autorité de conciliation que l'augmentation ou la diminution du loyer demandée par l'autre partie n'est pas justifiée par une variation de l'indice ou qu'elle ne correspond pas à l'ampleur de celle-ci.

Art. 270d. IV. Contestation des loyers échelonnés.

Sous réserve de la contestation du loyer initial, le locataire ne peut pas contester le loyer pendant le bail.

Art. 270e. F. Validité du bail pendant la procédure de contestation.

Le bail reste en vigueur sans changement:

- a. Pendant la procédure de conciliation, si les parties ne sont pas parvenues à un accord;
- b. Pendant la procédure judiciaire, sous réserve des mesures provisionnelles ordonnées par le juge.

CODE PÉNAL

Art. 325bis. Inobservation des prescriptions légales sur la protection des locataires d'habitations et de locaux commerciaux.

Celui qui, en menaçant le locataire de désavantages tels que la résiliation du bail, l'aura empêché ou aura tenté de l'empêcher de contester le montant du loyer ou d'autres prétentions du bailleur, celui qui aura dénoncé le bail parce que le locataire sauvegarde ou se propose de sauvegarder les droits que lui confère le code des obligations, celui qui, de manière illicite, aura appliqué ou tenté d'appliquer un loyer ou aura fait valoir ou tenté de faire valoir d'autres prétentions à la suite de l'échec de la tentative de conciliation ou à la suite d'une décision judiciaire, sera, sur plainte du locataire, puni des arrêts ou de l'amende.

LOI INSTITUANT LA COMMISSION DE CONCILIATION EN MATIÈRE DE BAUX ET LOYERS

Art. 3. Mission et compétence.

1. La commission a pour mission:
 - a) de conseiller les parties;
 - b) de tenter, en cas de litige, de les amener à un accord;
 - c) de rendre les décisions prévues par la loi;
 - d) de faire office de tribunal arbitral à la demande des parties.
2. Elle fonctionne comme autorité de conciliation pour les procédures qui sont de la compétence du Tribunal des baux et loyers et dans lesquelles une conciliation est obligatoire.

Art. 4. Introduction de la demande.

1. La commission est saisie par une demande écrite du bailleur, du preneur ou de son conjoint. Toutes les pièces utiles, notamment le bail, sont jointes à la demande.
2. Le secrétariat de la commission délivre gratuitement une formule de demande dont l'usage n'est toutefois pas obligatoire.
3. La demande est introduite au jour de son dépôt ou de son envoi au secrétariat de la commission. En matière de restriction du droit de résilier les baux, elle suspend les effets de la résiliation.

Art. 9. Gratuité.

La procédure devant la commission est gratuite dans les limites prévues à l'article 274d, alinéa 2, du code des obligations.

Art. 10A. Action devant le Tribunal des baux et loyers.

1. En cas d'échec de la tentative de conciliation dans les cas prévus à l'article 56A de la loi sur l'organisation judiciaire, du 22 novembre 1941, toute partie peut porter le litige, dans les 30 jours, devant le Tribunal des baux et loyers.

3. Dans les cas visés à l'alinéa 1, aucune des parties ne peut se prévaloir, dans la suite du procès, de ce qui a été déclaré à l'audience de conciliation, soit par les parties, soit par le juge ou les assesseurs.

LOI GÉNÉRALE SUR LE LOGEMENT ET LA PROTECTION DES LOCATAIRES

Chapitre IIIA: Allocation de logement.

Section 1: Conditions générales.

Art. 39A. Principe.

1. Si le loyer d'un immeuble admis au bénéfice de la présente loi constitue pour un locataire une charge manifestement trop lourde, eu égard à son revenu, et si un échange avec un logement moins onéreux ne peut se réaliser sans inconvénients majeurs, ce locataire peut être mis au bénéfice d'une allocation de logement.
2. Le locataire d'un immeuble non soumis à la présente loi peut également être mis au bénéfice d'une allocation de logement dans les mêmes conditions, pour autant que le logement qu'il occupe réponde aux normes fixées à l'article 39B.

Section 2: Conditions particulières dans les immeubles autres que les HBM, HLM et HCM.

Art. 39B. Conditions relatives au logement.

1. L'allocation ne peut être accordée que pour un logement agréé par l'Etat.
2. Le locataire doit présenter une demande d'agrément de son logement auprès du service compétent.
3. Le loyer et les caractéristiques du logement agréé doivent correspondre aux normes admises dans les immeubles soumis à la loi, compte tenu de l'année de construction de l'immeuble. Le loyer reste soumis aux dispositions instituées par la législation fédérale protégeant les locataires.

Art. 39C. Obligations du locataire.

1. Le locataire s'engage à informer, sans délai, le service compétent de toute notification de modification de son loyer. A défaut, il perd le droit à l'adaptation de l'allocation accordée.
2. En cas de majoration de loyer et si le service compétent estime le nouveau loyer abusif au sens des articles 269 et suivants du code des obligations, il peut requérir le locataire de contester cette majoration. Si le locataire ne donne pas suite à cette requête, il perd le droit à l'adaptation de l'allocation accordée et l'Etat procède, dès la période d'application suivante, à une nouvelle étude d'agrément du logement.

Obligation d'informer du bailleur.

3. L'avis de fixation du loyer initial et l'avis de majoration de loyer prévus par les articles 270, alinéa 2, et 269d, alinéa 1 et alinéa 2, du code des obligations mentionnent le droit du locataire à obtenir une allocation de logement aux conditions fixées par la loi en s'adressant à l'autorité compétente. Ces avis font également mention de l'alinéa 2 ci-dessus.

RECU

Je soussigné Lucien ROMANENS, domicilié 47, rue de Vautier à Carouge, reconnaît avoir reçu ce jour de M. Sébastien Laurent DE SAINT EUDE la somme de Frs 6'000.- à titre de garantie pour la mise à disposition de l'appartement de 3 pièces que j'occupe dans l'immeuble du 47, rue Vautier à Carouge.

Romanens L.

Genève, le 26 juin 2016

Monsieur Bernard BLANCHUT
URB. Guadalimina Baja
Edificio Rea
29670 San Pedro de Alcantara
Espagne

Recommandé et DHL
Monsieur Lucien ROMANENS
Avenue de la Gare 15
1700 FRIBOURG

San Pedro de Alcantara,
le 17 mars 2017

Lucien,

Avec consternation, j'ai appris que tu as trompé l'amitié que j'éprouve pour ton père et la confiance que j'avais cru pouvoir te faire.

Tu as sous-loué mon appartement sans mon accord et, en plus, en en tirant un bénéfice plus que confortable.

Je mets donc fin avec effet immédiat à notre contrat de bail et je te somme de me rendre mon logement libre de tout occupant d'ici au mardi 18 avril 2017.

J'exige également que, dans le même délai, tu me verses le bénéfice que tu as réalisé, qui, sauf erreur de ma part, s'élève à Frs 7'200.-.

Sache encore que j'agirai par toute voie légale pour récupérer mon logement le plus vite possible.

Je ne te salue même pas.

Bernard BLANCHUT



Annexe : Un avis officiel de résiliation du bail préparé par M. Albert
GODIN

CODE DES OBLIGATIONS (CO)

Chapitre III: Protection contre les congés concernant les baux d'habitations et de locaux commerciaux

Art. 271 A. Annulabilité du congé I. En général

1. Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.
2. Le congé doit être motivé si l'autre partie le demande.

Art. 271a II. Congé donné par le bailleur

1. Le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur, notamment:
 - a. parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail;
 - b. dans le but d'imposer une modification unilatérale du bail défavorable au locataire ou une adaptation de loyer;
 - c. seulement dans le but d'amener le locataire à acheter l'appartement loué;
 - d. pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi;
 - e. dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si le bailleur:
 1. a succombé dans une large mesure;
 2. a abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions;
 3. a renoncé à saisir le juge;
 4. a conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire.
 - f. en raison de changements dans la situation familiale du locataire, sans qu'il en résulte des inconvénients majeurs pour le bailleur.
2. La let. e de l'al. 1 est également applicable lorsque le locataire peut prouver par des écrits qu'il s'est entendu avec le bailleur, en dehors d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire, sur une prétention relevant du bail.
3. Les let. d et e de l'al. 1 ne sont pas applicables lorsqu'un congé est donné:
 - a. en raison du besoin urgent que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux;
 - b. en cas de demeure du locataire (art. 257d);
 - c. pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour de graves manques d'égards envers les voisins (art. 257f, al. 3 et 4);
 - d. en cas d'aliénation de la chose louée (art. 261, al. 2);
 - e. pour de justes motifs (art. 266g);
 - f. en cas de faillite du locataire (art. 266h).

Art. 272 B. Prolongation du bail I. Droit du locataire

1. Le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient.
2. Dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur:
 - a. les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat;
 - b. la durée du bail;
 - c. la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement;
 - d. le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin;
 - e. la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux.
3. Lorsque le locataire demande une deuxième prolongation, l'autorité compétente examine en outre si le locataire a entrepris toutes les démarches qui pouvaient raisonnablement être exigées de lui afin de remédier aux conséquences pénibles du congé.

Art. 272a II. Exclusion de la prolongation

1. Aucune prolongation n'est accordée lorsqu'un congé est donné:
 - a. en cas de demeure du locataire (art. 257d);
 - b. pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour de graves manques d'égards envers les voisins (art. 257f, al. 3 et 4);
 - c. en cas de faillite du locataire (art. 266h);
 - d. si, en prévision d'une transformation ou d'une démolition, le contrat de bail a expressément été conclu pour une période expirant au début des travaux ou à la réception de l'autorisation requise.
2. En règle générale, aucune prolongation n'est accordée lorsque le bailleur offre au locataire des locaux d'habitation ou des locaux commerciaux équivalents.

Art. 272b III. Durée de la prolongation

1. Le bail d'habitations peut être prolongé de quatre ans au maximum, celui de locaux commerciaux de six ans. Dans ces limites, une ou deux prolongations peuvent être accordées.
2. Lorsque les parties conviennent d'une prolongation du bail, elles ne sont liées à aucune durée maximale et le locataire peut renoncer à une deuxième prolongation.

Art. 272c IV. Validité du bail

1. Une partie peut demander que la décision de prolongation modifie le contrat en l'adaptant à la nouvelle situation.
2. Si la décision de prolongation n'a pas modifié le contrat, celui-ci reste en vigueur sans changements pendant la prolongation; sont réservées les possibilités d'adaptation légales.

Art. 272d V. Congé donné pendant la prolongation

1. A défaut d'un jugement ou d'un accord contraires, le locataire peut résilier le bail:

- a. en observant un délai de congé d'un mois pour la fin d'un mois lorsque la prolongation ne dépasse pas une année;
- b. en observant un délai de congé de trois mois pour un terme légal lorsque la prolongation dépasse une année.

Art. 273 C. Procédure: autorité et délais

1. La partie qui veut contester le congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception du congé.
2. Le locataire qui veut demander une prolongation du bail doit saisir l'autorité de conciliation:
 - a. lorsqu'il s'agit d'un bail de durée indéterminée, dans les 30 jours qui suivent la réception du congé;
 - b. lorsqu'il s'agit d'un bail de durée déterminée, au plus tard 60 jours avant l'expiration du contrat.
3. Le locataire qui demande une deuxième prolongation doit saisir l'autorité de conciliation au plus tard 60 jours avant l'expiration de la première.
4. L'autorité de conciliation s'efforce d'amener les parties à un accord. Si elle n'y parvient pas, elle rend une décision sur les prétentions des parties.
5. La partie qui succombe peut saisir le juge dans les 30 jours, à défaut de quoi la décision de l'autorité de conciliation devient définitive.

CODE DE PROCEDURE CIVILE (CPC)

Art. 130 Forme

1. Les actes sont adressés au tribunal sous forme de documents papier ou électroniques. Ils doivent être signés.
2. Lorsqu'ils sont transmis par voie électronique, le document contenant l'acte et les pièces annexées doit être certifié par la signature électronique reconnue de l'expéditeur. Le Conseil fédéral détermine le format du document.
3. Le tribunal peut exiger que l'acte et les pièces annexées transmis par voie électronique soient produits sur support papier.

Art. 201 Tâches de l'autorité de conciliation

1. L'autorité de conciliation tente de trouver un accord entre les parties de manière informelle. Une transaction peut porter sur des questions litigieuses qui ne sont pas comprises dans l'objet du litige dans la mesure où cela contribue à sa résolution.
2. Les autorités paritaires de conciliation donnent également des conseils juridiques aux parties dans les domaines mentionnés à l'art. 200.

Art. 202 Introduction

1. La procédure est introduite par la requête de conciliation. Celle-ci peut être déposée dans la forme prévue à l'art. 130 ou dictée au procès-verbal à l'autorité de conciliation.
2. La requête de conciliation contient la désignation de la partie adverse, les conclusions et la description de l'objet du litige.
3. L'autorité de conciliation notifie sans retard la requête à la partie adverse et cite simultanément les parties à l'audience.
4. Elle peut ordonner à titre exceptionnel un échange d'écritures préalable, si une proposition de jugement au sens de l'art. 210 ou une décision au sens de l'art. 212 est envisagée dans les litiges visés à l'art. 200.

Art. 210 Proposition de jugement

1. L'autorité de conciliation peut soumettre aux parties une proposition de jugement:
 - a. dans les litiges relatifs aux baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux et aux baux à ferme agricoles en ce qui concerne la consignation du loyer ou du fermage, la protection contre les loyers ou les fermages abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer ou à ferme;

Art. 211 Effets

1. La proposition de jugement est acceptée et déploie les effets d'une décision entrée en force lorsqu'aucune des parties ne s'y oppose dans un délai de 20 jours à compter du jour où elle a été communiquée par écrit aux parties. L'opposition ne doit pas être motivée.
2. Après la réception de l'opposition, l'autorité de conciliation délivre l'autorisation de procéder:
 - a. à la partie qui s'oppose à la proposition dans les litiges visés à l'art. 210, al. 1, let. b;
 - b. au demandeur dans les autres cas.
3. Si, pour les cas prévus à l'art. 210, al. 1, let. b, l'action n'est pas intentée dans les délais, la proposition de jugement est considérée comme reconnue et déploie les effets d'une décision entrée en force.
4. Les parties sont informées des effets prévus aux al. 1 et 2 dans la proposition de jugement.

Art. 212 Décision

1. L'autorité de conciliation peut, sur requête du demandeur, statuer au fond dans les litiges patrimoniaux dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 2000 francs.
2. La procédure est orale.

LOI D'APPLICATION DU CODE CIVIL SUISSE (LaCC)

Art. 17 Gratuité

1. Il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers.