

# Examen final des avocats

Session du 22 mai 2019

Phase de préparation préliminaire

## 1. Instructions

Le présent document comprend 1 page.

Vous disposez de 2 heures pour prendre connaissance du présent document, pour vous préparer en consultant toute documentation utile et pour vous présenter au lieu où se déroulera la suite de votre 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.

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 de fraude (art. 40 RPAv).

\* \* \*

## 2. Indications générales

En vue d'un prochain rendez-vous, votre maître de stage souhaite connaître les moyens de défense à faire valoir contre une entreprise sur un chantier ayant donné lieu, pour son client, locataire, à divers problèmes, au point que des menaces d'hypothèque ou d'autres sanctions, notamment de son bailleur, semblent imminentes.

## Examen final des avocats

Session du 22 mai 2019

Phase de rédaction

### 1. Instructions

Le présent document comprend 4 pages. Vérifiez que votre exemplaire est complet.

Vous disposez de **4 heures** pour préparer votre présentation écrite et votre présentation orale (durée 10 minutes) mentionnées ci-dessous (cf. **2. Consigne de l'écrit** et **3. Consigne de l'oral**).

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 de fraude. Sont également interdits et constituent également un cas de fraude l'utilisation de l'ordinateur pour accéder à des sites sur abonnement autres que Swisslex et Weblaw (tels que « Legalis », « CPC online », « SGDL », « silgeneve », 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.

\* \* \*

Email

De : Me Robert Dovey

A : [votre nom]

Le : 22 mai 2019

Concerne : nouveau client – urgent !

Bonjour,

Tout à l'heure, je reçois M. Luc Poisson, un ami de longue date. Je l'ai eu au téléphone vendredi soir et il a commencé à me raconter une histoire compliquée en lien avec sa maison. Il m'a ensuite envoyé l'email ci-joint. J'aurais besoin que vous me prépariez une note d'analyse de son cas. Comme j'aurai peu de temps pour la lire avant de rencontrer Luc, j'aimerais que vous vous concentriez dans un premier temps sur l'analyse du problème imminent lié à la menace d'hypothèque de ce M. Creusot et la prétention y associée.

Vous verrez dans l'email ci-joint que Luc ne veut pas que nous préparions l'acte avant que nous nous soyons rencontrés.

Après mon rendez-vous avec Luc, nous aurons sans doute un moment pour « debriefer ». Pourriez-vous à cette occasion m'indiquer quels sont les risques que Luc encourt vis-à-vis de M. Bertin. Par ailleurs, pouvez-vous me dire si des manquements en droit administratif ont été commis et ce que ça va impliquer pour notre client ?

Merci.

A tout l'heure

[signé Robert Dovey]

Annexe : Email

De : Luc Poisson

A : Robert Dovey, avocat

Le : samedi 18 mai 2019

Concerne : notre conversation de vendredi

Salut Bobby,

*Vraiment sympa d'accepter de me recevoir mercredi. Rien que de penser que tu vas nous aider, Nathalie et moi allons passer un bien meilleur week-end. Jamais, vraiment jamais, je n'aurais pensé que cette histoire de piscine allait nous noyer sous les tracas.*

*Comme tu me l'as demandé, je te récapitule la situation. J'ai essayé d'être le plus clair possible, mais tu ne m'en voudras pas si je n'utilise pas les bons termes.*

*Depuis 2016, je loue à Patrick Bertin, un ami d'un ami, une superbe villa à Bernex. C'est un endroit juste magnifique, entouré de vignes, avec une vue fantastique et un ensoleillement du diable (d'ailleurs, c'est un peu l'origine de mes soucis). Le propriétaire M. Bertin est – à ce qu'on m'a dit - un œnologue réputé qui a d'ailleurs été embauché par un domaine viticole très connu et est donc parti travailler en Californie. Il a été d'accord de me louer sa maison de vigneron pour un loyer que j'ai toujours trouvé très raisonnable de CHF 5'000 par mois. Le bail est de durée limitée (5 ans, résiliable ensuite chaque année avec préavis de 6 mois). Nous, on espère bien sûr qu'il ne reviendra jamais et qu'on y restera toujours ou presque.*

*Bertin et moi, on s'est vu une seule fois lors de l'état des lieux d'entrée et la signature du bail, à savoir le 1<sup>er</sup> juillet 2016. Il avait l'air plutôt sympa, mais assez stressé. Il m'a fait plein de recommandations pour l'entretien du jardin (1'200 m<sup>2</sup> en zone agricole), mais heureusement juste parsemé de vieilles vignes, d'oliviers et d'hortensias. Jusqu'à là, tout allait bien. On ne l'a jamais revu, il ne vient jamais, c'est un bailleur idéal.*

*L'été passé, tu te souviens, on a « cuit » à Genève. J'en pouvais plus et j'ai décidé de me renseigner pour faire installer une piscine. Une piscine hors sol et amovible bien sûr, puisqu'il faudra sans doute qu'un jour on rende la maison dans l'état où on nous l'avait remise. Comme je pensais acheter juste une petite piscine à poser dans un coin du jardin, je n'ai pas averti Patrick Bertin. Evidemment, aujourd'hui je me dis que j'ai fait une erreur.*

*Sur Internet, en faisant des recherches, j'ai trouvé en automne 2018 une entreprise vaudoise qui assurait pouvoir installer une piscine en 1 mois pour moins de CHF 20'000. J'ai ainsi pris contact avec Aqua-Bassin SA. Deux personnes de l'entreprise sont venues. Je leur ai expliqué ma situation de locataire et mes besoins ; ils ont regardé le terrain sous toutes ses coutures. Finalement, ils m'ont assuré qu'il n'y avait pas de problème. Leur devis envoyé par email était un peu plus cher que ce à quoi je m'attendais, soit CHF 21'000 tout compris. Par téléphone, un collaborateur dont je ne me souviens plus du nom a justifié ce montant par les petits travaux de mise à niveau du terrain. La piscine que j'ai choisie avec eux était jolie tout plein, bleue foncée, ronde d'un diamètre de 8m et d'une profondeur de 1,4m. Hors sol, bien sûr. Amovible bien sûr le moment venu. Même qu'elle devait être en matériaux recyclables et à recycler.*

*J'ai payé leur premier acompte en décembre, comme requis. C'était déjà 14'600 TTC – donc pas rien. Les travaux devaient avoir lieu entre janvier et mars pour une livraison prévue le 15 avril ou avant.*

*Fin janvier, un Monsieur Armand Creusot basé à Fribourg m'appelle et dit qu'il doit intervenir, sur ordre d'Aqua-Bassin SA, pour les fameux travaux de terrassement. Il me dit qu'il en a pour une semaine, ce que j'ai trouvé un peu long, mais comme Nathalie et moi avions prévu d'être en vacances cette semaine, je ne me suis pas inquiété outre mesure. Le 1<sup>er</sup> février, juste avant notre départ, ce Monsieur Creusot arrive avec deux ouvriers et un engin de chantier. La grosse surprise, ça a été de les voir toujours sur place à notre retour de vacances. Comme je t'ai expliqué hier au téléphone, ils sont restés grosso modo 3 semaines jusqu'au 22 février. Ça a été une horreur. Nathalie n'en pouvait plus. Mes voisins étaient furax.*

*Evidemment que j'ai demandé des explications. M. Creusot m'a dit qu'il fallait installer deux murs en béton de chacun 10 mètres de long et de 1,50 mètres de haut pour stabiliser la partie du terrain qui allait accueillir la piscine. Je lui ai dit que je trouvais ça dingue, mais comme j'avais un prix forfaitaire ... j'en ai pas fait une montagne. Sauf qu'un jour, vers mi-février, où j'étais au bureau, M. Creusot est passé au bulldozer sur deux oliviers centenaires qu'il a ensuite débarrassés. J'ai protesté vigoureusement et par mail, lui expliquant même l'embarras dans lequel il venait de me mettre vis-à-vis de mon propriétaire qui risque de tomber des nues s'il découvre ces travaux. J'ai aussi réalisé pour la première fois que la remise en état risquait d'être plus compliquée que ce que j'avais d'abord pensé.*

*Mi-mars, j'ai relancé Aqua-Bassin pour savoir pourquoi les travaux n'avançaient pas. Fin mars, j'ai reçu un bref email d'Aqua-Bassin admettant des retards. J'ai encore relancé Aqua-Bassin à plusieurs reprises, sans avoir d'autres nouvelles.*

*Début mai, en me baladant dans ce qui ressemblait plutôt à un champ de bataille, j'ai remarqué des dizaines de fissures sur les deux murs en béton.*

*Enfin et j'arrive au bout de mon histoire, le 5 mai dernier je reçois un courrier recommandé de M. Creusot pour que je lui verse dans les 20 jours CHF 16'000. Comme je ne comprenais pas pourquoi je devrais payer cette somme, alors que je n'ai toujours pas de piscine, que je venais de constater une malfaçon et que j'avais déjà réglé le premier acompte de CHF 14'600, j'ai appelé M. Creusot. Très désagréable, celui-ci m'a expliqué qu'Aqua-Bassin rencontrait de grandes difficultés de trésorerie, qu'elle ne lui avait rien payé du tout, alors que sa facture envoyée fin mars était bel et bien de CHF 16'000. Sans paiement, M. Creusot m'a dit qu'il était exclu qu'il vienne faire des retouches chez moi. J'ai essayé de lui faire comprendre que moi, j'avais payé l'acompte à Aqua-Bassin et que le devis était forfaitaire, mais il n'a rien voulu comprendre. La conversation s'est très mal terminée et il m'a menacé que s'il n'avait pas reçu son paiement dans le délai, il s'adresserait à son avocat et que celui-ci exigerait une hypothèque et « dénoncerait mon cas formellement aux autorités ». Là, j'ai senti que ça tournait vraiment mal et c'est pourquoi je me suis permis de t'appeler. Je crains que si M. Bertin apprend comme ça qu'il y a un trou béant dans son jardin et que quelques-unes de ses précieuses plantes ont été rasées, il « s'énerve un peu ». Je vois mal que, dans ce contexte alors tendu, je parvienne à le rallier à ma cause de ma jolie piscine amovible hors sol.*

*Donc, en fin de compte, qu'est-ce que je risque ? Y a-t-il moyen d'éviter que Bertin soit mis au courant (ça nous fait très peur) ? Est-ce que je peux obtenir ma piscine sans devoir payer davantage ? Dois-je prendre au sérieux cette menace de dénonciation ? D'ailleurs, un avocat aurait-il le droit de faire une telle dénonciation ? Et M. Creusot de me menacer ainsi ?*

*Sache quand même que le plus important pour moi, et surtout pour ma femme qui y tient beaucoup, est qu'on puisse rester sur place. S'il faut payer pour retrouver quelque tranquillité, Nathalie dira oui- moi ça m'horripile, mais bon. Dans l'immédiat toutefois, n'engage pas de frais trop importants, car de toute façon, on se voit mercredi soir pour en discuter. Comme tu me l'as demandé, je t'amènerai le devis que j'ai signé ainsi que mon mail de protestation, la lettre de M. Creusot, de même que les photos des murs fissurés. Si tu vois autre chose, écris-moi.*

*Encore merci pour ton aide.*

*Nathalie te fait la bise.*

*Salut,*

*Signé Luc Poisson*

## **2. Consigne de l'écrit**

Merci de rédiger une note d'analyse présentant, avec la mention des bases légales :

- les droits (éventuels) de M. Creusot à l'encontre de M. Poisson en rapport avec sa menace d'hypothèque et sa demande de paiement,
- y compris les stratégies à proposer et les moyens de défense de M. Poisson et leurs justifications sous-jacentes. Votre explication doit inclure vos recommandations, compte tenu des risques et chances de succès.

En deuxième partie, merci de répondre à la question de M. Poisson sur le comportement menaçant éventuellement pénalement répréhensible de M. Creusot.

## **3. Consigne de l'oral**

Merci d'exposer, avec les bases légales, les droits (éventuels) de M. Bertin à l'encontre de M. Poisson en rapport avec les travaux effectués ainsi que les moyens de défense de M. Poisson. Votre explication doit inclure vos recommandations, compte tenu des risques et chances de succès.

En deuxième partie, merci de déterminer si, en droit administratif, M. Poisson s'expose à des mesures ou sanctions, en détaillant les bases légales.