

# Examen final des avocats

Session du 9 octobre 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

Monsieur OWNER est propriétaire d'immeubles dans le centre-ville de Genève comprenant des arcades. Il souhaite en réaménager une qui vient de se libérer, pour la remettre à un commerçant dont le secteur d'activités est plus florissant que celui du commerçant qui l'occupait jusqu'ici. Par ailleurs, son projet risque de mécontenter un locataire de l'un de ses autres immeubles qui se trouve dans la même rue.

Monsieur OWNER est, en outre, administrateur de la société anonyme BIG ESTATE SA depuis le 1er janvier 2019. Il a quelques soucis avec le désordre administratif dans lequel il a trouvé la société et a notamment reçu, pour ce motif, une forte amende de la part de l'Office cantonal de l'emploi à laquelle il pensait bien échapper. La décision qu'il a reçue d'un Tribunal pénal l'a beaucoup déçu et il aimerait la contester.

## Examen final des avocats

Session du 9 octobre 2019

Phase de rédaction

### 1. Instructions

Le présent document comprend 12 pages. Vérifiez que votre exemplaire est complet.

Vous disposez de **3 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.

\* \* \*

### 2. Consignes de l'écrit

Vous êtes consulté(e) par Monsieur OWNER qui vous expose les faits suivants :

Il est propriétaire d'un immeuble situé 80 rue du Rhône à Genève, dont une arcade, dans laquelle était exploité un café, vient de se libérer.

L'un de ses amis, Monsieur OPTICA, entend reprendre cette arcade pour y installer un magasin destiné intégralement à un commerce d'optique.

Monsieur OWNER souhaite savoir s'il pourra obtenir une autorisation de construire pour un tel changement de destination et les aménagements envisagés. En effet, un ami lui a indiqué qu'en ville de Genève, il existe une réglementation particulière sur les activités possibles dans les arcades, qui doivent être accessibles au public.

Il ajoute qu'il est propriétaire d'un autre immeuble situé 2 rue du Rhône, dans lequel l'un de ses locataires, Monsieur LATAUPE, exploite également un commerce d'optique. Le bail qu'il a conclu avec son locataire et qu'il vous remet (Annexe 1) contient une clause d'interdiction de concurrence.

Monsieur OWNER se demande si Monsieur LATAUPE pourra s'opposer à la délivrance d'une autorisation de construire en raison de cette clause. Par ailleurs, Monsieur LATAUPE lui a déjà annoncé qu'il résilierait son propre contrat de bail avec effet immédiat si finalement Monsieur OPTICA devait s'installer au 80 rue du Rhône. Monsieur OWNER souhaite savoir si cette résiliation serait fondée.

Vous êtes chargé(e) de rédiger une consultation pour votre client.

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

Monsieur OWNER vous consulte aussi au sujet d'une décision de l'Office cantonal de l'emploi (OCE) lui infligeant une amende (Annexe 2). Sa secrétaire l'avait reçue le 20 mai 2019, pendant qu'il était en déplacement. De retour au bureau le 31 mai 2019, il avait immédiatement envoyé un message électronique à l'OCE, lui demandant d'annuler cette décision, car il n'était pas l'administrateur de BIG ESTATE SA en 2018 (Annexe 3). L'OCE avait transmis le dossier au Tribunal de police (Annexe 4) qui, sans l'avoir convoqué, avait rendu le 30 septembre 2019 la décision qu'il vous remet (Annexe 5) et qu'il a reçue le lendemain.

Ne s'estimant nullement responsable des carences de l'ancien administrateur de BIG ESTATE SA, il aimerait contester cette décision et souhaiterait savoir si, comment et avec quelles chances de succès, tant en ce qui concerne la procédure suivie par l'OCE que celle suivie par le Tribunal de police. Vous lui préparez une réponse orale qui ne dépassera pas dix minutes, car le client est un homme pressé.

### **4. Question complémentaire**

Monsieur OWNER vous posera encore une question concernant sa situation avec Monsieur LATAUPE (question identique posée à tous les candidats et qui n'est pas à préparer à l'avance).

# LOCAUX COMMERCIAUX

## BAIL A LOYER

convenu entre

Bailleur : M. Patrick OWNER

**propriétaire de l'immeuble** sis 2 rue du Rhône à Genève.

Locataire : M. Paul LATAUPE

Objet de la location : une arcade de 100 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée de l'immeuble 2 rue du Rhône.

Destination des locaux : magasin d'optique

Dépendances : aucune

Durée du bail : 10 ans

Début : 1<sup>er</sup> mars 2018

Fin : 28 février 2028

Le loyer est fixé de la manière suivante\* (biffer ce qui ne convient pas) :

**1) Indexation à l'indice suisse des prix à la consommation (durée minimale : 5 ans)**

- 1.1 Le loyer annuel de **120'000.- Fr.** est réputé adapté à l'indice officiel suisse des prix à la consommation au jour de la signature du bail, soit **100,7 points (janvier 2018)** (base décembre 2015 = 100).
- 1.2 Le loyer peut, en cours de bail et sans dénonciation préalable de ce dernier, être modifié proportionnellement à la variation de l'indice officiel suisse des prix à la consommation, moyennant un préavis écrit d'un mois au moins. Il ne peut toutefois être procédé à l'adaptation du loyer qu'une fois par période de 12 mois.
- 1.3 Le loyer ne peut être indexé que si la référence est l'indice suisse des prix à la consommation et si la durée du bail ou celle de son renouvellement en cours est égale ou supérieure à 5 ans.

**2) — Echelonnement (durée minimale : 3 ans)**

Le loyer annuel est de :

~~Fr. du au (12 mois au minimum)~~

~~Fr. du au (12 mois au minimum)~~

~~Fr. du au (12 mois au minimum)~~

**3) — Bail de courte durée**

~~Lorsque le bail est conclu pour une courte durée (moins de 3 ans) le loyer annuel ou mensuel (biffez la mention qui ne convient pas) de Fr. ne peut être modifié que pour l'échéance du contrat.~~

**4) — Bail paritaire (durée minimale 5 ans)**

~~Les parties peuvent convenir d'une méthode de fixation annuelle du loyer et en fonction des résultats commerciaux réalisés par le locataire. Dans cette hypothèse, elles adoptent des dispositions particulières.~~

Renouvellement et résiliation

**6 mois** (six mois au minimum) au moins avant la fin du bail, les parties doivent s'avertir par écrit de leurs intentions au sujet de sa résiliation ou de son renouvellement; leur silence à cet égard sert d'acquiescement à sa continuation pour une durée de **1 année** (minimum 6 mois), toutes les conditions du présent bail restant en vigueur, et ainsi de suite, **d'année en année**.

Chauffage / eau chaude / climatisation

En couverture des frais de chauffage, eau chaude et climatisation, le locataire s'engage à verser une somme annuelle divisible et payable aux mêmes termes et conditions que le loyer à titre :

- d'acompte provisionnel, soit 3'600.- Frs-

~~— de montant forfaitaire, soit Frs. (biffer ce qui ne convient pas).~~

Il est précisé que le montant forfaitaire n'est pas applicable aux immeubles soumis à la Loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL).

Garantie du loyer

Pour garantir l'exécution des obligations qu'il contracte en vertu du présent bail et de ses renouvellements, le locataire fournit au bailleur à la signature du contrat une garantie bancaire de **60'000.- Frs. (soit 6 mois de loyer)**, conformément à l'article 2 des conditions générales pour locaux commerciaux.

Clauses particulières

- 1) Les locaux sont loués en l'état. Aucuns travaux ne seront pris en charge par le bailleur.
- 2) L'immeuble étant assuré contre les bris de glaces, le locataire acquittera, chaque année sur demande du bailleur, sa quote-part de la prime relative à sa devanture (arcade uniquement).
- 3) Le bailleur s'interdit de louer des surfaces à un concurrent du locataire.

Fait en 2 exemplaires à Genève, le 9 février 2018

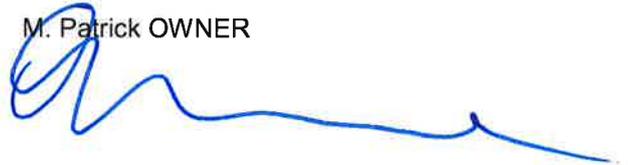
Le locataire :

M. Paul LATAUPE



Le bailleur :

M. Patrick OWNER



<p><u>Annexe(s) :</u> - Conditions générales pour locaux commerciaux - Edition 2010 - Etat des lieux</p>
--



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE  
Département de la sécurité, de l'emploi et de la santé  
Office cantonal de l'emploi

OCE  
Service juridique  
case-postale 2660  
1211 Genève 2

COPIE

RECOMMANDÉ  
Monsieur Patrick OWNER  
p/a BIG ESTATE SA  
Rue du Rhône 80  
1204 Genève

N/réf. : JFI/Blvsn

Genève, le 17 MAI 2019

## ORDONNANCE PÉNALE

L'OFFICE CANTONAL DE L'EMPLOI

### VU LES FAITS SUIVANTS

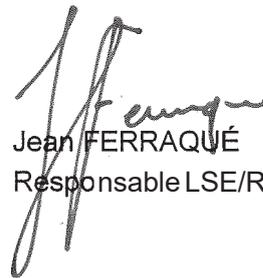
1. Monsieur G. LABERLUE (ci-après : l'assuré) s'est inscrit en date du 2 novembre 2016, comme demandeur d'emploi auprès du Service de l'emploi du Canton de Vaud et a choisi pour son indemnisation la caisse de chômage UNIA (ci-après : la caisse).
2. Par courriers des 17 et 30 janvier 2019, ainsi que 23 février 2019, la caisse a invité la société BIG ESTATE SA (ci-après : la société), dont Monsieur Patrick OWNER (ci-après : le prévenu) est l'administrateur, à lui adresser les réponses à diverses questions, notamment concernant les salaires versés à l'assuré.
3. La société n'a donné aucune suite à ces demandes.
4. Par courriel du 16 mars 2019, complété par un courrier du 17 mars 2019, la caisse a dénoncé pénalement la société auprès de l'Office cantonal de l'emploi (ci-après : l'OCE), pour refus d'informer, en précisant qu'elle n'avait pas obtenu les documents demandés.
5. Par courrier recommandé du 23 mars 2019 et courrier simple du 6 avril 2019, l'OCE a informé le prévenu qu'il envisageait de lui infliger une sanction pénale pour violation de son devoir de renseigner et lui a imparti un délai au 30 avril 2019 pour exercer son droit d'être entendu et faire valoir sa position.
6. Le prévenu n'a donné aucune suite au courrier de l'OCE.
7. Ce comportement constitue une infraction prévue et punie par l'art. 106 LACI.

## DÉCIDE

D'infliger à Monsieur Patrick OWNER une amende de CHF 2000.- pour n'avoir pas respecté l'obligation de renseigner prévue aux articles 20 alinéa 2 et 88 alinéa 1 lettre b LACI.

De condamner Monsieur Patrick OWNER à payer ladite amende au moyen du bulletin de versement joint.

Qu'il ne sera pas perçu de frais.



Jean FERRAQUÉ  
Responsable LSE/RHT/LTN

Annexe mentionnée

**Le destinataire de la présente ordonnance pénale peut former opposition par écrit contre celle-ci un délai de 10 jours suivant sa notification auprès de l'Office cantonal de l'emploi, Service juridique, rue des Gares 16, case postale 2660, 1211 Genève 2.**

**Si aucune opposition n'est valablement formée, l'ordonnance pénale est assimilée à un jugement entré en force.**

Laloy Aimé (DSES)

**De:** OCE-SJ (DSES)  
**Envoyé:** lundi 3 juin 2019 16:35  
**À:** Laloy Aimé (DSES)  
**Objet:** TR: V/Réf JF/IB/vsn

OFF. CANTONAL DE L'EMPLOI SERVICE JURIDIQUE
--

7 JUIN 2019
-------------

RÉF.
------

----- Message transféré -----

De: "Patrick OWNER" <fowner@bigestate.com>

Date: 31 mai 2019 14:42

Sujet: V/Réf. JF/IB/vsn

A: [yvan.dressamere@etat.ge.ch](mailto:yvan.dressamere@etat.ge.ch)

bonjour,

je me réfère à votre lettre du 17 mai 2019 dont j'ai pris connaissance de son contenu qui a retenu toute mon attention et je vous prie de noter.

- Je n'ai commencé à exercer la fonction d'Administrateur que depuis le 01.01.2019.
- J'ai accepté de prendre cette fonction qu'à la condition d'être déchargé de tous les actes passés et antérieurs. Cette décharge m'a été accordée par écrit et est signée tant par l'ancien Administrateur que par le CEO.
- Je ne suis nullement responsable de l'affaire qui concerne G. Laberlue qui semble-t-il a quitté ses fonctions chez BIGESTATE SA depuis JUIN 2017.

Tenant compte de ce qui précède, je vous prie d'annuler cette ordonnance rendue en mon nom propre.

Par avance je vous remercie pour votre compréhension et vous prie d'agréer, monsieur, mes meilleures salutations.

**Patrick OWNER**  
 BIGESTATE SA  
 Rue du Rhône 80  
 1204 Geneva/Switzerland  
 Mob: +41 74 623.15.11  
 Tel: +41 22 572 14 14  
 Fax: +41 22 572 14 15



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE  
 Département de la sécurité, de l'emploi et de la santé  
 Office cantonal de l'emploi



OCE  
 Case postale 2660  
 1211 Genève 2



RECOMMANDE

Tribunal de Police  
 Rue des Chaudronniers 9  
 Case postale 3715  
 1211 Genève 3

N. réf. YDr/CLEIERG/msm - OP19/1602  
 Tél. 022 546 37 36  
 REE: 1234/zlsj

Genève, le 28 JUIN 2019

## ORDONNANCE SUR OPPOSITION TARDIVE

(art. 355 et 94 CPP)

1. Par ordonnance pénale du 17 mai 2019, envoyée sous pli recommandé, l'Office cantonal de l'emploi (OCE) a infligé une amende de CHF 2'000.- à Monsieur Patrick OWNER sur la base de l'article 106 LACI, étant établi qu'il n'avait pas respecté son obligation de renseigner résultant des articles 20 alinéa 2 et 88 alinéa 1 lettre b LACI, ainsi que de l'article 28 alinéa 1 de la loi fédérale sur la partie générale du droit des assurances sociales (LPGA).
2. Monsieur Patrick OWNER a, par courriel du 31 mai 2019, interjeté opposition contre l'ordonnance pénale précitée, sans signer ce document.
3. Au vu des éléments précités, force est de retenir que le délai de dix jours prévu par l'article 354 alinéa 1 du Code de procédure pénale suisse (Code de procédure pénale, CPP; RS .312.0) n'a pas été respecté et que, partant, l'opposition est tardive, étant précisé que l'OCE ne peut pas statuer sur une éventuelle restitution de délai avant droit jugé sur la validité de l'opposition par le tribunal (ATF 142 IV 201).
4. Au surplus, il est relevé que l'opposition de Monsieur Patrick OWNER ne revêt pas la forme requise, n'étant pas signée (article 91 alinéa 2 CPP; Commentaire Romand, Code de procédure pénale suisse, Kuhn-Jeanneret, 2e éd, Bâle, 2011, p. 335).

**Par ces motifs**

**L'OFFICE CANTONAL DE L'EMPLOI**

Transmet la procédure au Tribunal de police afin qu'il statue sur la validité de ladite ordonnance pénale et de l'opposition interjetée le 31 mai 2019 (article 356 alinéas 1 et 2 CPP).

Conclut au maintien de l'ordonnance pénale et à l'irrecevabilité de l'opposition.

  
Aimé LALOY  
Juriste

  
Yvan DRESSAMÈRE  
Directeur adjoint chargé du service juridique

**La présente ordonnance n'est pas sujette à recours.**

Communication : Par courrier recommandé à Monsieur Patrick OWNER, p.a. BIG ESTATE SA, Rue du Rhône 80, 1204 Genève

Annexe : Dossier



Genève, le 30 septembre 2019

Tribunal de police  
 Rue des Chaudronniers 9  
 Case postale 3715  
 CH - 1211 GENEVE 3

Ref : P/59998/19 19 OPCTRA  
 OP 19/1602  
 à rappeler lors de toute communication

**ORDONNANCE DU TRIBUNAL DE POLICE**  
**(art. 357 al. 2, 356 al. 2 et 354 al. 1 et 3 CPP)**

Vu la procédure pénale P/59998/2019 dirigée contre :

**Nom : Patrick OWNER**

**Né le : 9 octobre 1961**

**Domicilié : p.a. BIG ESTATE S.A., rue du Rhône 80, 1204 Genève**

Vu l'ordonnance pénale n° 19/1602 rendue par l'Office cantonal de l'emploi le 17 mai 2019, notifiée à Patrick OWNER le 20 mai 2019;

Vu l'opposition formée par Patrick OWNER, par courriel, non signé, du 31 mai 2019;

Vu l'ordonnance sur opposition tardive de l'Office cantonal de l'emploi du 28 juin 2019, transmettant la procédure au Tribunal de police et concluant à l'irrecevabilité de l'opposition;

Attendu que le Tribunal de police a imparti au contrevenant un délai au 16 septembre 2019 pour formuler par écrit ses observations sur la question de la recevabilité de son opposition;

Que Patrick OWNER n'a pas donné suite à cette invite;

Considérant en droit l'art. 354 al. 1 CPP, applicable par analogie selon l'art.- 357 al. 2 CPP, aux termes duquel l'opposition doit être formée par écrit et dans les 10 jours;

Que, selon l'art. 356 al. 2 CPP, le tribunal de première instance statue sur la validité de l'ordonnance pénale et de l'opposition;

Que, selon l'art. 354 al. 3 CPP, si aucune opposition n'est valablement formée, l'ordonnance pénale est assimilée à un jugement en force;

Que le Tribunal n'est pas compétent pour statuer sur une éventuelle demande de restitution de délai au sens de l'art. 94 al. 1 CPP, cette compétence appartenant à l'Office cantonal de l'emploi (arrêt du Tribunal fédéral 68\_175/2016 du 2 mai 2016; arrêt du Tribunal fédéral 68\_1118/2015 du 30 juin 2016; GRODECKI Stéphane, *L'ordonnance pénale dans la jurisprudence du Tribunal fédéral*, in *forumpenale* 04/2016 du 8 août 2016, p. 223);

Attendu qu'en l'espèce, l'ordonnance pénale a été valablement notifiée le 20 mai 2019;

Que le délai pour former opposition à l'ordonnance arrivait à échéance le 30 mai 2019 et que, datée du 31 mai 2019, l'opposition a été faite après l'expiration du délai de 10 jours;

Que le contrevenant n'a pas sollicité de restitution de délai auprès de l'Office cantonal de l'emploi;

Que l'opposition n'est dès lors pas valable, de sorte que l'ordonnance pénale doit être assimilée à un jugement entré en force;

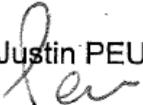
Que les frais de la procédure devant le Tribunal de police seront assumés par l'opposant (art. 428 al. 1 CPP).

**Par ces motifs,  
le Tribunal de police :**

Constate l'irrecevabilité de l'opposition formée par Patrick OWNER pour cause de tardiveté.

Dit que l'ordonnance pénale n° 19/1602 du 17 mai 2019 est assimilée à un jugement entré en force.

Condamne Patrick OWNER aux frais de la procédure, fixés à CHF 350.-.

Justin PEU  
  
greffier

Maxime OHM  
  
juge

*Selon l'art. 393 al. 1 let. b CPP, le recours est recevable contre les ordonnances, les décisions et les actes de la procédure des tribunaux de première instance, sauf contre ceux de la direction de la procédure.*

*Le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation, le déni de justice et le retard injustifié; constatation incomplète ou erronée des faits; inopportunité (art. 393 al. 2 CPP).*

*Le recours contre les décisions notifiées par écrit ou oralement est motivé et adressé par écrit, dans le délai de dix jours, à la Chambre pénale de recours (art. 396 al. 1 CPP et 128 al. 1 let. a LOJ).*

*Le recours doit être remis au plus tard le dernier jour du délai à la juridiction compétente, à la Poste suisse, à une représentation consulaire ou diplomatique suisse ou, s'agissant de personnes détenues, à la direction de l'établissement carcéral (art. 91 CPP).*

Notification à :

- Patrick OWNER
- Office cantonal de l'emploi
- Ministère public

## **Examen final des avocats**

Session du 9 octobre 2019

Phase d'interrogation

### **Question en relation avec la présentation écrite**

Si la clause d'interdiction de concurrence est reconnue comme valable, mais qu'elle ne justifie pas la résiliation immédiate du bail, pensez-vous que Monsieur LATAUPE pourrait faire valoir les prétentions offertes au locataire par l'article 259a alinéa 1 CO ?