

Examen final des avocats

Session du 3 février 2021

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 indiquée dans votre convocation et située à Uni Mail, 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 (écrit et oral)

Votre maître de stage vous demande de recevoir Monsieur Maxime Pichon, une connaissance de sa fille qui loue depuis peu avec un colocataire un appartement sis à Plainpalais.

Votre maître de stage vous demande également de rencontrer, le même jour, Monsieur Bénédicte de Meuron qui souhaite acquérir un appartement à Genève ; il a des questions à vous poser, notamment en raison de transformations effectuées dans cet appartement, sans que les autorités en aient été informées.

Examen final des avocats

Session du 3 février 2021

Phase de rédaction

1. Instructions

Le présent document comprend **9 pages** (y compris les annexes de l'écrit). 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.

* * *

2. Consigne de l'écrit

Nous sommes le 3 février 2021.

Votre maître de stage vous demande de recevoir Maxime Pichon, un étudiant français arrivé il y a quelques mois à Genève. Maxime a été recommandé par sa fille, étudiante en droit à l'Université de Fribourg. Il semble que cette dernière l'ait rencontré récemment dans un bar et lui aurait affirmé qu'à son sens, le montant du loyer qu'il payait était inadmissible.

Votre maître de stage vous explique qu'il connaît très bien l'immeuble qui abrite le logement de Maxime, sis à Plainpalais, construit en 1995 et propriété depuis lors de Monsieur Marc Baille, personnage assez peu scrupuleux avec lequel il a croisé le fer il y a quelques années pour une problématique LDTR.

Lors de la séance, Maxime Pichon vous explique qu'il a quitté Paris en septembre 2020 pour commencer à Genève des études à l'Institut de hautes études internationales et du développement. Il a vécu quelques mois chez un couple d'amis qui a eu la gentillesse de lui mettre à disposition une chambre, qu'il a partagée avec Yves Durant, français et étudiant lui aussi. Si les jeunes hommes se sont bien entendus, ils ont eu de la peine à suivre sereinement leurs cours en ligne.

Maxime et Yves ont ainsi uni leurs forces pour trouver un logement ensemble. Lorsqu'à la fin du mois de décembre 2020, Monsieur Baille a accepté de leur louer un appartement de trois pièces d'une surface de 80 m² dans un quartier proche de l'Université, ils n'ont pas réfléchi et ont rapidement signé le contrat en qualité de colocataires.

Maxime et Yves disposent chacun d'un emploi d'étudiant qui leur assure un petit revenu. En tout état, leurs parents ont fourni au bailleur des garanties financières suffisantes pour leur permettre de louer cet appartement sans qu'il n'y ait de garant inscrit dans le contrat.

Maxime vous informe qu'ils ont dû payer une somme de CHF 24'000.- en mains de Monsieur Baille, à titre de garantie de loyer.

En fin de séance, Maxime vous fournit une copie du bail, de l'avis officiel et du reçu attestant de la réception de la somme de CHF 24'000.- (**annexes 1, 2 et 3**).

Sans savoir si cette information peut avoir une importance, Maxime vous explique encore qu'il est inquiet car Yves lui a dit qu'il n'avait aucune intention de procéder à de quelconques démarches à l'encontre de Monsieur Baille parce qu'il n'avait pas envie de dépenser de l'argent et parce qu'il pourrait prochainement quitter le logement pour emménager chez une jeune femme rencontrée durant les fêtes.

Maxime vous demande toutefois de faire « *tout votre possible* » pour obtenir une réduction du montant du loyer convenu.

Vous faites rapport de cette réunion à votre maître de stage, lequel vous demande de rédiger une écriture complète auprès du Tribunal compétent et un bref courriel explicatif au client sur son moyen d'action, y compris sur le rôle de Yves dans la procédure. Il vous explique enfin que selon les statistiques genevoises qu'il vous fournira dans un bref délai, le loyer moyen pour un logement correspondant à celui du client se monte à CHF 1'200.- par mois.

3. Consigne de l'oral

Lors de votre rendez-vous avec Monsieur Bénédicte de Meuron, de nationalité suisse, celui-ci vous indique être intéressé par l'achat d'un très grand appartement dans le canton de Genève. Après avoir fait fortune dans la banque à Londres, il souhaite en effet revenir dans son pays d'origine pour y finir sa vie en compagnie de sa fille qui vit déjà à Genève. Sa santé n'est plus ce qu'elle était et il a de plus en plus besoin qu'on l'assiste dans sa vie quotidienne.

Dans cette perspective, on lui a présenté un appartement qui répond idéalement à ses souhaits. Situé à Coligny, il bénéficie en partie d'une vue extraordinaire sur le lac et la Rade de Genève. L'appartement comporte 13 pièces; de plus, ayant un accès direct au rez-de-chaussée, il bénéficie aussi d'un jardin exclusif de 800 mètres carrés.

L'appartement fait partie d'un domaine comportant deux immeubles de deux étages et trois villas. Ce domaine offre, pour l'usage de ses seuls habitants, une piscine couverte de 20 mètres de longueur, un fitness de 100 mètres carrés entièrement équipé et un terrain de tennis. Pour assurer la sécurité de ses habitants, le domaine est par ailleurs entièrement fermé par un mur et une clôture, et son accès est contrôlé par un service de sécurité et de conciergerie à disposition de ses habitants.

L'appartement convoité par Monsieur Bénédicte de Meuron bénéficie de plusieurs salles de bains, dont l'une est équipée d'un spa, d'un hammam et d'un sauna.

Monsieur Bénédicte de Meuron est enthousiasmé par cet appartement de 380 mètres carrés qui est en très bon état et permettrait à sa fille de vivre avec lui en sauvegardant son intimité et celle de sa fille tout en permettant d'héberger encore, si nécessaire, une aide-soignante.

Le prix d'achat pour l'ensemble de cet appartement est de CHF 15 millions. Avant d'investir une telle somme, Monsieur Bénédicte de Meuron a fait visiter l'appartement par un architecte pour en examiner ses caractéristiques et étudier la faisabilité d'une ou deux modifications de celui-ci. L'architecte lui a fait un rapport très positif sur la qualité et les améliorations possibles de l'appartement, mais a aussi fait part d'une certaine inquiétude quant à son statut juridique. A ce titre, l'architecte lui a donné les informations suivantes:

- l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement est situé en zone de construction 4B. Le domaine a été achevé en 1987 sur la base d'une autorisation de construire délivrée à l'époque par le Département des travaux publics du canton de Genève;
- l'appartement qui intéresse Monsieur Bénédicte de Meuron a été inclus, dès sa construction, dans une PPE. Il est composé, en réalité, de deux parts de copropriété distinctes qui sont offertes à la vente simultanément, l'une pour CHF 2 millions et l'autre pour CHF 13 millions. La différence de prix entre les deux appartements s'explique non seulement par une surface moindre, mais également par l'équipement et les décorations standard du petit appartement qui ne bénéficie pas, par ailleurs, d'une vue sur le lac;
- le vendeur de l'appartement a en fait réuni deux appartements qui étaient distincts à l'origine en créant une ouverture entre ces deux appartements, réunissant ainsi un 4,5 pièces de 120 mètres carrés (le petit appartement) et un 8,5 pièces de 260 mètres carrés (le grand appartement). L'architecte a pu constater, sur la base de documents mis à disposition par le vendeur, que les travaux de réunion des deux appartements ont été achevés en novembre 1989. Il a également pu définir que ces appartements ont toujours été occupés par le vendeur et n'ont jamais été mis en location depuis leur construction;
- ce qui dérange l'architecte, c'est que la réunion des deux appartements a été effectuée sans en informer les autorités cantonales;
- au niveau des modifications, l'architecte a proposé de supprimer une cloison qui existait entre les deux chambres à coucher du petit appartement pour en faire une grande chambre à coucher pour la fille de Monsieur Bénédicte de Meuron, avec un dressing.

Monsieur Bénédicte de Meuron, qui approuve la modification proposée par son architecte, vous demande de lui expliquer les conséquences juridiques possibles de la réunion, en 1989, des deux appartements (Question N° 1); pour lui, il est en effet essentiel de conserver la communication entre

les deux appartements. Il vous demande aussi d'étudier la faisabilité de la modification envisagée (suppression d'une paroi dans le petit appartement) (Question N° 2). Il souhaite enfin savoir s'il existe d'éventuelles restrictions à l'achat de ces deux appartements (Question N° 3).

Monsieur Bénédicte de Meuron vous demande de ne pas vous préoccuper, dans votre présentation, de la Loi sur les Constructions et Installations diverses que son architecte connaît parfaitement. Dans votre analyse vous pouvez considérer que la législation applicable dès 1987 est identique à celle applicable à ce jour.

* * *

CONTRAT DE BAIL

■ BAILLEUR	:	Monsieur Marc Baille, route de Thônnon 6, 1223 Cologny	
■ LOCATAIRES	:	Messieurs Maxime Pichon et Yves Durant	
■ OBJET DE LA LOCATION	:	Appartement de 3 pièces d'environ 80 m2 situé au 2 ^{ème} étage Immeuble situé 7, Rue Hugo-de-Senger, 1205 Genève	
■ DESTINATION DES LOCAUX	:	Habitation uniquement, à titre personnel	
■ DÉPENDANCES	:	Une cave	
■ DURÉE DU BAIL	:	1 an et 15 jours	
Début	:	15.01.2021	Fin: 31.01.2022

1) Montant du loyer

Le loyer mensuel est de : **Frs. 3'000.-, soit Frs 36'000.- par année.**

2) Charges, taxes et frais accessoires

En couverture **des frais de chauffage et d'eau chaude**, les locataires s'engagent à verser un acompte annuel de Frs. 1'800.- payable aux mêmes termes et conditions que le loyer, soit : **Frs. 150.- par mois.**

Les frais de chauffage et d'eau chaude comportent les dépenses prévues aux art. 4 à 8 OBLF, soit notamment :

- le combustible et l'énergie consommés ;
- l'énergie électrique utilisée pour les brûleurs et les pompes ;
- les frais d'exploitation d'énergies de substitution ;
- le nettoyage de l'installation de chauffage et de la cheminée, le grattage, le brûlage et l'huilage de la chaudière, ainsi que l'enlèvement des déchets et des scories ;
- la révision périodique de l'installation de chauffage, réservoirs à mazout y compris, et le détartrage de l'installation d'eau chaude, des chauffe-eau et des conduites ;
- le relevé, le décompte et l'entretien des appareils lorsque les frais de chauffage sont calculés de manière individuelle ;
- la maintenance ;
- les primes d'assurances qui se rapportent exclusivement à l'installation de chauffage ;
- le travail administratif qu'occasionne l'exploitation de l'installation de chauffage ;

3) Renouvellement et résiliation :

Le contrat de bail est résiliable chaque année pour le 31 janvier, moyennant un préavis écrit de trois mois. A défaut de résiliation écrite, il se renouvelle d'année en année.

4) Garantie du loyer :

Pour garantir l'exécution des obligations qu'ils contractent en vertu du présent bail et de ses renouvellements, il a été convenu entre les parties que les locataires fournissent au bailleur à la signature du contrat une garantie bancaire équivalente à 8 mois de loyer soit, de **Frs. 24'000.-** (vingt quatre mille francs).

CONTRAT DE BAIL

5) **Mode de paiement :**

Le loyer et acomptes de chauffage/eau chaude et électricité sont payables par mois d'avance, sur le compte bancaire du bailleur, dont les coordonnées sont : CH.....

Clauses additionnelles

Art.1 Utilisation

Les locataires déclarent bien connaître les locaux loués et les éventuelles dépendances mises à disposition et ne pas en demander une désignation plus complète. Ils les acceptent dans l'état où ils les reçoivent et s'engagent à ne pas en modifier la distribution, ni en faire un autre usage que celui pour lequel ils sont loués.

Il est interdit aux locataires de céder l'usage du logement par le biais notamment des plateformes telles qu'AirBNB.

De manière générale, les locataires devront éviter les bruits excessifs qui peuvent incommoder le bailleur et les voisins et respecter leur repos de 22 heures à 7 heures.

Art.2 Travaux

L'appartement est dans un état neuf, les peintures ayant été refaites avant l'entrée des locataires.

Art.3 Assurances

Les locataires ont l'obligation de contracter une assurance responsabilité civile et une assurance ménage en lien avec le présent contrat de location. Ils remettront une copie de la police d'assurance au bailleur, lors de la conclusion du contrat.

Art.4 Instructions de sortie

A leur départ, les locataires sont tenus de rendre les locaux propres et bon état d'entretien. Ils devront en outre libérer les locaux de toutes leurs affaires personnelles.

Etabli à Genève en deux exemplaires le 14 janvier 2021

Les locataires :

M. Maxime Pichon :



M. Yves Durant :



Le bailleur :



M. Marc Baille

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
207 de la loi d'application du code civil et du code des obligations

(formule officielle approuvée par arrêté du Conseil d'Etat du 19 juin 2019)

Ancien locataire :	Nouveau locataire :
Monsieur Samuel Dupont	
Bailleur :	┌ <u>Remis en mains propres</u> ─┐
Monsieur Marc Baille	Messieurs
	Maxime Pichon et Yves Durant
Représenté par:	
	└──────────────────────────────────┘

Immeuble (rue, n°):	Rue Hugo-de-Senger 7, 1205 Genève	Etage:	Nombre de pièces:
		2 ^{ème}	3 pièces
Genre de la chose louée :	Appartement avec une cave		
Dernier loyer annuel : Fr.	18'000.-	depuis le : 1 ^{er} janvier 2018	Frais accessoires (chauffage/eau chaude autres) : Fr. 1'800.-

A. En application des art. 269d al. 1 et 270 al. 2 CO et 109 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. 36'000.-- du 15 janvier 2021 au 31 janvier 2022

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

Fr. du au

Fr. du au

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

D. Frais accessoires (chauffage/eau chaude/autres) : Fr. 150.-/mois : chauffage, eau chaude

Motifs précis des prétentions ci-dessus :

Reçu le 14.01.2021
Maxime Pichon
Yves Durant

Lieu et date: Genève, le 14 janvier 2021

Signature: *MB* *Yves Durant*

Si le locataire estime que le loyer initial est abusif, il peut, dans les conditions de l'art. 270 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, 6-8, rue de l'Athénée, case postale 3120, 1211 Genève 3 (tél. 022 327 62 10), soit par lettre, soit en utilisant la formule disponible au secrétariat de la Commission. Le présent avis doit être joint, en original ou en copie. 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 à l'office cantonal du logement et de la planification foncière, rue du Stand 26, rez-de-chaussée, case postale 3937, 1211 Genève 3 (tél. 022 546 66 00).

Voir au verso des extraits des dispositions légales applicables

CODE DES OBLIGATIONS (CO)

Art. 257e II. 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-values, 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 A. 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 al. 1 et 2 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 art. 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'art. 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 art. 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. L'al. 2 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 art. 269 et 269a, il peut la contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent l'avis de majoration.
2. L'al. 1 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 PENAL (CP)

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 sauvegardé 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 d'une amende.

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.

LOI GENERALE SUR LE LOGEMENT ET LA PROTECTION DES LOCATAIRES (LGL)

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 le locataire une charge manifestement trop lourde, eu égard à son revenu et à sa fortune, 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.
3. Le Conseil d'Etat détermine les conditions auxquelles le locataire a droit à une allocation, ainsi que le calcul de celle-ci.

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.
- Obligations 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

Monsieur Marc Baille atteste avoir reçu ce jour, en mains propres, la somme de CHF 24'000.- (vingt-quatre mille francs suisses) de la part de Messieurs Maxime Pichon et Yves Durant, à titre de garantie de loyer, conformément au contrat de bail signé le 14 janvier 2021, pour l'appartement de 3 pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble situé 7, rue Hugo-de-Senger, 1205 Genève.

Fait à Genève, le 14 janvier 2021



Monsieur Marc Baille