

Examen d'avocat – Session I 2023

Droit privé

Casus 1

Johnny Grumpy a conclu dès le 1^{er} décembre 2020 un contrat de bail à loyer pour habitation portant sur un appartement de trois pièces situé à Lausanne, dont le loyer mensuel net convenu s'élevait à CHF 2'400.-- par mois avec la société Petit Lu SA (PL), qui représentait la société Petit Lu Foncière SA (PLF). Il a valablement contesté son loyer initial qui avait été triplé par rapport au loyer du locataire précédent.

Lors d'une audience tenue devant le Tribunal des baux le 10 juin 2021, les parties se sont entendues sur la fixation d'un loyer à CHF 1'000.-- par mois, dès la conclusion du contrat et ont passé une transaction judiciaire, valant jugement, à cette occasion.

Par avis du 7 décembre 2022, la gérance PL SA a informé le locataire qu'une « visite technique » aurait lieu dans son logement le lundi 12 décembre 2022, « conformément à l'annonce de problèmes signalés lors de [son] passage dans les bureaux de PL ».

Johnny Grumpy, mécontent, a téléphoné à la gérance en indiquant qu'il n'avait pas signalé de problème particulier dans son appartement et qu'il n'était pas disponible à la date indiquée. En effet, il a exposé être professeur de sport et donner des cours le lundi. Au vu de l'insistance de la gérance, il a convenu, toujours par téléphone, de fixer cette visite au vendredi 16 décembre 2022. Toutefois, il a reçu un nouvel avis de la gérance, fixant l'inspection au lundi 19 décembre 2022 ; ce courrier rappelait également l'obligation incombant au locataire de tolérer la visite de son appartement et le menaçait d'une résiliation de son bail, en cas de non-respect de l'obligation précitée. Le courrier ne donnait pas d'autre explication s'agissant du but de la visite. Le demandeur n'étant pas disponible à cette date, il en a avisé la gérance, cette fois par courriel, et a proposé deux autres dates ; la gérance a répondu que la date du 19 décembre 2022 avait été fixée d'un commun accord et l'a sommé de se présenter à la visite. Johnny Grumpy a rappelé, par courriel également, qu'il n'était pas disponible à cette date et qu'il en proposait d'autres et a refusé de se présenter à cette visite.

Le 23 décembre 2022, la gérance PL SA a adressé une notification de résiliation de bail à Johnny Grumpy pour le 31 janvier 2023, au moyen de la formule officielle idoine, par courrier recommandé. Cette résiliation extraordinaire était motivée par le « refus persistant du locataire de laisser inspecter son logement ». L'avis de passage a été déposé dans la boîte à lettre du locataire le 26 décembre 2022. Il a retiré le pli recommandé à la poste le 29 décembre 2022.

Questions casus 1

Johnny Grumpy a consulté votre Maître de stage la veille et celui-ci vous demande d'analyser la situation de manière détaillée en répondant notamment aux questions suivantes, avec mention des bases légales et de votre raisonnement juridique :

- a) quelles démarches le locataire peut-il entreprendre pour contester cette résiliation de bail, contre qui, dans quel délai et auprès de quelle autorité (1.25 point) ?
- b) sur quelle(s) base(s) légale(s) la gérance se fonde-t-elle pour résilier le bail du locataire ? (0.5 point)
- c) quels arguments de fond le locataire peut-il faire valoir pour tenter de s'opposer à la résiliation qui lui a été notifiée (1 point) ?
- c) quelles conclusions pourrait-il prendre et pourquoi ? (0.25 point)

Casus 2

La PPE « Les Libellules », à Vully-les-Lacs, a été créée par acte constitutif du 1^{er} décembre 1981 et est composée de 4 lots, qui appartenaient à l'origine à 4 propriétaires différents. Les lots étaient affectés à l'usage de logements, ce que le règlement de PPE prévoyait également.

Le 8 janvier 2012, Maria Papillon, déjà propriétaire du lot no 1, a acquis un second lot (lot no 2) et son fils, Mario Papillon, a également acquis un lot (lot no 3).

Bernadette Roseau est propriétaire du lot no 4 depuis la création de la PPE.

Peu après l'acquisition du lot no 2, Maria Papillon l'a transformé pour y installer son salon de coiffure. Lors d'une assemblée de PPE qui s'est tenue le 30 mars 2013, son fils et elle-même ont voté en faveur de cette modification et Bernadette Roseau s'est abstenue.

Maria Papillon a obtenu une autorisation de la commune, s'agissant du changement d'affectation et exploite depuis lors le salon de coiffure.

Les relations entre les parties se sont dégradées au fil du temps et un litige est notamment apparu s'agissant de la prise en charge de certains travaux. Systématiquement minorisée et s'estimant lésée, Bernadette Roseau a retenu le paiement d'une partie des charges de PPE, correspondant à sa contribution au fonds de rénovation, pour les exercices 2019 par CHF 2'500.-- et 2020 par CHF 2'700.--.

Une assemblée des copropriétaires s'est tenue le 23 janvier 2023 lors de laquelle les décisions suivantes ont notamment été prises, à la majorité (vote favorable : lots 1, 2, 3 ; vote négatif : lot 4) :

1. Les travaux de réfection de la toiture seront effectués selon le devis de la société Moucheron SA, dont Maria Papillon est administratrice, à hauteur de CHF 65'000.--, avec pose de tuiles à motifs en laque de Chine. Cette facture sera portée à la charge de la communauté, puis ventilée au prorata des lots. Le devis de la société Lechêne SA, qui porte sur le remplacement des quelques tuiles cassées par des nouvelles tuiles, simples, pour un montant de CHF 5'000.-- n'est pas retenu.
2. Une hypothèque légale sera inscrite sur le lot no 4 de Bernadette Roseau, portant sur les charges impayées, par CHF 5'200.--.

Bernadette Roseau est très contrariée par cette décision et veut faire valoir ses droits. Elle estime en outre que l'affectation du lot 2 en activité commerciale est illicite et elle n'entend plus tolérer cette situation contraire au droit.

Questions casus 2

Votre Maître de stage vous demande de procéder à une analyse complète de la situation, avec mention des bases légales et de votre raisonnement juridique, et de répondre en particulier aux questions suivantes :

- a) Quelles démarches Bernadette Roseau peut-elle entreprendre pour contester les deux décisions litigieuses prises lors de l'assemblée du 23 janvier 2023, contre qui, dans quel délai et auprès de quelle autorité ? (0.75 point)
- b) Quels arguments de fond peut-elle faire valoir pour s'opposer à la décision 1 (travaux) et à la décision 2 (hypothèque légale) ? (1.25 point)
- c) Comment analysez-vous la situation juridique du lot no 2 et Bernadette Roseau peut-elle contester son affectation ? (1 point)