

Examen d'avocat – Session I 2023

Droit privé

Corrigé casus 1

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) ?

La LJB est applicable à toutes les contestations relatives aux baux à loyer portant sur des choses immobilières, sans égard à la valeur litigieuse (art. 1 al. 1 LJB). La tentative de conciliation a lieu devant les commissions préfectorales de conciliation (art. 1 al. 3 LJB). Le locataire doit saisir l'autorité de conciliation en matière de baux à loyers du district de Lausanne (art. 7 al. 1 LJB), d'une requête de conciliation (art. 202 CPC). (0.5 point)

Le locataire doit agir contre la société propriétaire, soit PLF SA et non la gérance PL SA, qui est uniquement la représentante de la bailleuse (art. 32 al. 1 CO ; voir également 4A_238/2020). (0.25 point)

Si le congé a été notifié le 23 décembre 2022, l'avis de passage a été déposé dans la boîte aux lettres le lundi 26 décembre 2022, de sorte que le délai commence à courir dès le surlendemain, soit dès le lendemain du jour où le locataire pouvait effectivement en prendre connaissance, soit le 27 décembre (dès lors qu'il était entré dans sa sphère d'influence). En effet, la théorie absolue de la réception est applicable en matière d'actes formateurs, tel que le congé (ATF 143 III 15).

Les fêtes judiciaires n'étant pas applicables à la procédure de conciliation (art. 145 al. 2 let. a CPC), le délai arrive à échéance lendemain du jour de l'examen, soit le 26 janvier 2023. (0.5 point)

b) sur quelle(s) base(s) légale(s) la gérance se fonde-t-elle pour résilier le bail du locataire ? (0.5 point)

Le locataire doit tolérer, à certaines conditions, les inspections de l'objet loué (art. 257h al. 2 CO). Si le locataire viole son devoir de diligence de manière persistante, notamment en s'opposant à une visite nécessaire, le bailleur peut résilier le bail de manière extraordinaire au sens de l'article 257f al. 3 CO.

c) quels arguments de fond peut-il faire valoir pour s'opposer à la résiliation qui lui a été notifiée ? (1 point)

En préambule, on peut relever que le locataire se trouve encore dans le délai de protection contre les congés de l'article 271a let. e ch. 4 CO, puisqu'il a conclu une transaction judiciaire avec la propriétaire il y a moins de trois ans. Le congé notifié étant un congé extraordinaire, cela n'a toutefois pas d'incidence. (bonus 0.25)

En revanche, le locataire peut soulever le fait que contrairement à l'exigence de l'article 257h al. 3 CO, les rendez-vous n'ont pas été fixés en tenant compte de ses intérêts, la gérance se contentant de les lui imposer sans le consulter. (0.25)

Le motif invoqué à l'appui de la visite est également douteux : de telles visites se justifient uniquement lorsque l'examen est nécessaire à l'entretien, à la vente ou à une location ultérieure de la chose (art. 257h al. 2 CO), or en l'espèce, le locataire ne dispose d'aucune explication à ce sujet. (0.25)

Pour que les conditions de l'article 257f CO soient remplies, il faut que le locataire enfreigne son devoir de diligence, qu'il persiste à l'enfreindre malgré une protestation écrite et enfin que la poursuite du bail soit devenue insupportable. Concrètement, même si le locataire avait violé son obligation, cette violation n'aurait pas atteint un seuil de gravité suffisant pour justifier une résiliation extraordinaire. En effet, au sens de l'article 257f al. 3 CO, c'est lorsque le maintien du bail est devenu insupportable que le bailleur peut résilier le contrat, moyennant un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois. Les conditions matérielles du congé extraordinaire n'étant pas remplies, celui-ci est inefficace (not. CPra Bail-Wessner, N 47 ad art. 257f CO) (0.25)

Enfin, le congé pourrait être constitutif d'une chicane ou de représailles, s'il démontre une attitude déloyale et qui n'est pas digne de protection (ATF 135 III 112, consid. 4.1), de sorte qu'il pourrait également être annulé. En effet, en l'espèce, il intervient peu après une procédure en contestation du loyer initial et ses motifs sont obscurs. (0.25)

d) quelles conclusions le locataire pourrait-il prendre ? (0.25 point)

Principalement :

I.- La résiliation de bail notifiée par formule datée du 23 décembre 2022 à Johnny Grumpy en lien avec l'appartement qu'il loue à Lausanne, est inefficace.

A titre subsidiaire :

II.- La résiliation de bail notifiée par formule datée du 23 décembre 2022 à Johnny Grumpy en lien avec l'appartement qu'il loue à Lausanne, est annulée.

Le congé étant un congé extraordinaire, il convient en principe de faire constater son inefficacité, le locataire disposant d'un intérêt évident à ce constat. A titre subsidiaire, il peut en demander l'annulation.

S'agissant d'un congé extraordinaire, aucune prolongation de bail n'est en revanche possible, mais des conclusions en ce sens peuvent être prises par surabondance.

Corrigé casus 2

- 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)

Bernadette Roseau, qui n'a pas adhéré à la décision litigieuse, a qualité pour agir en annulation de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires d'étages, contre la communauté des propriétaires d'étages « PPE Les Libellules » (art. 712l al. 2 CC, en lien avec 712m al. 2 CC et 75 CC ; ATF 136 III 174, c. 5.1.2 ; ATF 119 II 404, consid. 5 = JT 1995 I 180). (0.25)

Le Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois est matériellement et localement compétent pour connaître de la cause, dont la valeur litigieuse s'élève à CHF 70'200.-- (art. 96b LOJV, en lien avec l'art. 1 AAJTJ), de sorte que la procédure ordinaire sera applicable au fond. La conciliation est tentée par le Président du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois, auprès de qui Bernadette Roseau doit déposer une requête de conciliation (art. 42 al. 1 CDPJ ; la requête adressée au Tribunal sera cependant cas échéant transmise au président, pour éviter le formalisme excessif). (0.25)

La requête de conciliation doit être déposée dans le délai calendaire d'un mois de l'article 75 CC, applicable par renvoi de l'article 712m al. 2 CC et de l'article 62 CPC (ATF 90 II 346 = JT 1965 I 258). Il s'agit d'un délai de péremption (ATF 135 III 489, consid. 3), de sorte que le délai arrive à échéance le 23 février 2023 (voire le 24, controverse doctrinale s'agissant de la computation du jour de l'assemblée, en application de l'art. 132 CO en lien avec 7CC). (0.25)

- 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)

Concernant la décision 1, les dispositions sur la propriété par étage ne comportent pas de règle spéciale, de sorte qu'il convient de se référer aux règles sur la copropriété ordinaire, en matière de vote et de majorités. Or, les travaux considérés ont un caractère somptuaire et sont destinée uniquement à embellir la chose, respectivement à en améliorer l'aspect, de sorte que l'article 647e CC est applicable : de tels travaux ne peuvent être exécutés qu'avec le consentement de tous les copropriétaires.

A tout le moins, les frais découlant du coût supplémentaire induit par le choix des tuiles ne sauraient être mis à charge de Bernadette Roseau.

En outre, Maria Papillon, est administratrice de la société à qui les travaux ont été adjugés, de sorte qu'elle a clairement un intérêt personnel dans l'affaire et que sa voix

ne devait pas être prise en considération dans le décompte des votes (WERMELINGER, N 141 ad art. 712m CC). (0.75)

La décision 2 est également problématique. En effet, sur le principe, la communauté peut requérir l'inscription d'une hypothèque sur la part de chaque copropriétaire, pour garantir les contributions qui lui sont dues (art. 712i al. 1 CC). Cela inclut les contributions au fonds de rénovation (art. 712m al. 1 ch. 5 CC en lien avec 712i al. 1 CC ; ATF 123 III 53). Cette possibilité ne concerne toutefois que les trois derniers exercices, de sorte qu'à tout le moins, l'inscription ne peut pas être requise pour l'année 2019. (0.5)

- c) Comment analysez-vous la situation juridique du lot no 2 et Bernadette Roseau peut-elle contester son affectation ? (1 point)

En principe, en application des règles ordinaires sur la copropriété, le concours de tous est nécessaire pour les changements dans la destination de la chose (art. 648 al. 2 CC), ce qui pourrait être mis en avant. Le Tribunal fédéral considère toutefois qu'un changement d'affectation d'un local commercial en logement constitue un changement d'utilisation (art. 647b al. 1 CO), de sorte que la majorité qualifiée est suffisante (ATF 143 III 537, consid. 5.2.3 non publié ; l'art. 648 al. 2 s'applique à des modifications profondes de la chose – correspondant pratiquement à une aliénation –, la destination actuelle de l'objet étant reléguée au second plan ; tant que subsiste le caractère global de l'immeuble, la transformation d'une seule unité d'étage ne conduit pas à un changement de destination). (0.5)

Dans tous les cas, Bernadette Roseau n'a pas contesté la décision litigieuse, qui date de près de 10 ans. L'action en annulation devait être intentée dans le délai préemptoire d'un mois à compter du jour où elle en a eu connaissance (art. 75 CC en lien avec 712m al. 2 CC ; ATF 132 III 503, consid. 3.2). Même si on considère que l'unanimité était nécessaire, la violation d'une éventuelle règle de quorum ne saurait conduire à la nullité de la décision, pour des raisons de sécurité du droit ; à défaut, toutes les décisions de l'assemblée prises à la majorité simple pourraient être remises en cause des années après (ATF 143 III 537, consid. 4.2.4). (0.5)

Grille de correction

Casus 1	3 points au total
Question a)	1.25 point
Question b)	0.5 point
Question c)	1.0 point
Question d)	0.25 point
Casus 2	3 points au total
Question a)	0.75 point
Question b)	1.25 point
Question c)	1 point