

6

NOM : Acosta PRENOM : Kelly N° DE PLACE : _____

EXAMEN D'INTRODUCTION GENERALE AU DROIT 26 AOUT 2016

Feuilles réponses deuxième partie – Cas n° 1

Veuillez répondre aux questions en ne dépassant pas le cadre des cases.
Tout ce qui se trouve en-dehors des cases ne sera pas corrigé.

Question 1

Le TF précise dans l'arrêt précité que "lorsque le bail a été conclu sans que soit communiquée la formule officielle ou sans que la hausse de loyer n'y soit motivée, le loyer fixé contractuellement peut être annulé et le locataire peut agir en fixation judiciaire du loyer final". La conséquence est donc l'annulation du loyer fixé contractuellement et la possibilité d'agir en fixation judiciaire du loyer initial.

Question 2

Le canton de Vaud a décidé de rendre obligatoire l'usage de la Formule officielle du loyer initial pour l'ensemble de son territoire.

Une norme est de nature dispositives, lorsque les parties peuvent y déroger, notamment contractuellement.

Une norme est de nature impérative, lorsque les parties ne peuvent pas y déroger.

En l'espèce, la lettre de l'art. 270 al. 2 CO est claire dès lors qu'elle énonce que l'usage de la Formule officielle est obligatoire. De plus elle n'ajoute aucune disposition pouvant être une exception. Par conséquent, il s'agit d'une règle de nature impérative pour les parties.

→ c'est le bailleur qui doit apposer la formule et qui doit la signer.

Question 3

A teneur de l'art. 3 al. 1 CC "la bonne foi est présumée lorsque la loi en fait dépendre la naissance ou les effets d'un droit". A u sens de l'art. 3 al. 2 "...".

Cette disposition sert à protéger une personne de bonne foi qui ignore, non partivement, l'existence d'une irrégularité juridique. En l'espèce, le bailleur devait prendre les dispositions nécessaires pour ne pas oublier de mettre la Formule. Il n'a pas prêté l'attention requise des circonstances, il ne pourra pas invoquer sa bonne foi. Or, ici autre est la question.

À teneur de l'art. 2 al. 1: "Chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi".

A teneur de l'art. 2 al. 2: "L'abus d'un droit n'est pas protégé par la loi".
En l'espèce, certes le locataire a un droit de par la loi au titre de l'art. 270 al. 2 CO. Néanmoins, dans toute relation juridique il est exigé de se comporter tel un bon voisin, à savoir avec honnêteté, loyauté afin de pouvoir permettre la confiance de l'autre. Sous cette hypothèse, la locataire favorise l'absence de la formule pour ensuite invoquer son droit. Elle agit donc de mauvaise foi. Elle utilise une institution juridique contraire à son but, et de la sorte abuse de son droit. Elle ne sera donc pas protégée et c'est le bailleur qui sera protégé.

Question 4

La règle à laquelle fait référence le considérant 4.1., est l'art. 8 CC. (*)
Il s'agit, en effet, d'une disposition de droit matériel qui traite du fardeau de la preuve. Le principe dégagé est celui selon lequel celui qui subit le risque que le fait n'ait pas été prouvé doit apporter la preuve.

(*) art. 8 CC: "Chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit".

Question 5

Dans le cas d'espèce, c'est le bailleur qui subit le risque que le fait d'avoir envoyé la formule en annexe n'ait pas été prouvé. Il verrait le loyer contractuellement fixé annulé et la possibilité pour le locataire d'agir en fixation judiciaire du loyer initial.

Il serait donc à lui d'apporter la preuve qu'il a envoyé la formule jointe au contrat de bail.

Question 6

(2) En effet, l'art. 8 CC annonce "si la loi ne prescrit le contraire". Le Tribunal fédéral s'est basé sur ceci pour renverser le fardeau de la preuve en se basant sur la règle de l'expérience de la vie.

(1) Selon le Tribunal fédéral le bailleur est, selon l'expérience générale de la vie, présumé avoir effectivement mis le contrat de bail et la formule officielle dans l'enveloppe envoyé si le bailleur est en mesure de produire une copie du bail en question.

(3) Par conséquent, le Tribunal fédéral n'a pas utilisé la règle de principe citée précédemment.

NOM : _____

PRENOM : _____

N° DE PLACE : _____

EXAMEN D'INTRODUCTION GENERALE AU DROIT 26 AOUT 2016

Feuilles réponses deuxième partie – Cas n° 2

Veuillez répondre à la question en ne dépassant pas le cadre de la case.
Tout ce qui se trouve en-dehors des cases ne sera pas corrigé.

14. Étant admis la première condition de l'art. 25 al 1 OLT 2, reste à déterminer s'il s'agit d'une entreprise située en région touristique.
15. En espèce, la commune de Morat offre des nombreuses activités sportives, excursions, séjours de repos concentrés dans une section de la vieille ville. Les infrastructures, et la délimitation par la localisation et la concentration de l'offre sont données, il s'agit donc d'une station. La première condition de l'art. 25 al 2 OLT 2 est remplie.
- * De plus, à quelques minutes à pied se situent la gare, des nombreux hôtels et des restaurants.
16. Selon l'étude publiée en 2011 sur les données de l'Office fédéral de la statistique, révèle que le tourisme revêt une très grande importance en particulier en particulier dans l'arc alpin. Il se réfère à la donnée de 25% pour établir l'importance du tourisme. Dans la commune de Morat, les statistiques révèlent qu'entre 20 et 33% des emplois sont liés au tourisme.
16. Dans la ville de Morat le tourisme se déroule essentiellement entre Pâques et fin septembre pour s'arrêter presque complètement pendant l'hiver. Cette ville est donc sujet à de fortes variations saisonnières. La troisième condition de l'art. 25 al 2 OLT 2 est donc remplie.
- * Le tourisme joue donc un rôle important dans une ville de 6000 habitants telle que celle de Morat. La deuxième condition de l'art. 25 al 2 OLT 2 est donc remplie.
- Les conditions cumulatives étant remplies, Migros est une entreprise située en région touristique. Le lundi de Pâques est un jour férié et donc de saison touristique. Par conséquent, les trois conditions cumulatives de l'art. 25 al 1 OLT 2 sont remplies.
- La Migros de Morat peut donc occuper des travailleurs le dimanche et jours fériés sans autorisation spéciale.

✖ En conclusion la Migros de Morat a droit d'ouvrir la succursale de Morat le lundi de Pâques 2017 sans autorisation spéciale et d'occuper les travailleurs.

✖ Le cours de Fribourg a donc tort et sa décision est annulée.