



Examen d'introduction générale au droit

1^{er} juin 2018

Durée de l'examen : 2 heures

-
- ➔ L'énoncé de l'examen comprend 9 pages (annexes comprises) et deux parties :
 1. La première partie comprend 18 questions à choix multiples (1/2 de la note finale).
 2. La deuxième partie consiste en un cas qui vaut 1/2 de la note finale.
 - ➔ Le Titre préliminaire du Code civil est reproduit en fin d'énoncé.
 - ➔ Veuillez répondre aux questions **du cas pratique** sur la feuille-réponses.
 - ➔ Veuillez indiquer votre nom en tête des deux feuilles-réponses (grille QCM et cas pratique).

Documentation autorisée :

Une page A4 de notes personnelles (recto-verso)
Dictionnaire (langue et/ou d'orthographe)
sans noms propres et sans annotations.

Tous autres documents exclus.

PREMIERE PARTIE (Grille de réponses jointe)

Questions à choix multiple

- Pour indiquer la(les) réponse(s) correcte(s), il convient de mettre **une croix** dans la(les) case(s) correspondante(s) sur la feuille-réponses jointe.
- Chaque question correctement résolue vaut 1 point. Aucun point négatif n'est décompté pour une réponse erronée.

A. QUESTIONS AUXQUELLES IL CONVIENT DE RÉPONDRE PAR UNE SEULE CROIX (une seule des solutions proposées est correcte)

1. La règle de l'article 64 al. 3 CC prévoit que « [l]a convocation [(à une assemblée générale d'une association)] a lieu dans les cas prévus par les statuts et, en outre, de par la loi, lorsque le cinquième des sociétaires en fait la demande ». Cette règle :
 - a) Vise à garantir la présence d'un nombre minimal de sociétaires à l'assemblée générale.
 - b) Vise à garantir aux sociétaires la possibilité de faire convoquer une assemblée générale si un nombre minimal d'entre eux le requiert.
 - c) Est de nature dispositif, en ce sens que les statuts de l'association peuvent librement y déroger.
 - d) Est de nature relativement impérative, en ce sens que les statuts de l'association peuvent y déroger uniquement pour rendre plus difficile la convocation d'une assemblée générale.
2. L'article 32 al. 1 CC dispose que « [c]elui qui, pour exercer un droit, prétend qu'une personne existe ou qu'elle est morte, ou qu'elle était vivante à une époque déterminée, ou qu'elle a survécu à une autre personne, **doit** prouver le fait qu'il allègue ». **doit**
 - a) Cette règle établit une présomption de vie en faveur des personnes physiques.
 - b) Cette règle prévoit un renversement du fardeau de la preuve lorsqu'une personne entend exercer un droit.
 - c) Cette règle se limite à rappeler la règle générale de l'article 8 CC.
 - d) Cette règle consacre une solution différente suivant qu'une personne allègue la vie ou la mort d'un tiers.
3. S'agissant de l'application du droit international :
 - a) La Suisse a opté pour la théorie moniste.
 - b) La Suisse a opté pour la théorie dualiste.
 - c) Le Royaume-Uni a opté pour la théorie moniste.
 - d) La Suisse et le Royaume-Uni ont opté pour la théorie moniste.

4. Selon l'article 6 al. 4 de la loi fédérale sur le travail dans l'industrie, l'artisanat et le commerce, « [l]es mesures de protection de la santé qui doivent être prises dans les entreprises sont déterminées par voie d'ordonnance ».
- a) Par cette disposition, le législateur autorise le Conseil fédéral à adopter une loi au sens matériel.
 - b) Cette disposition exprime le principe de la primauté du droit fédéral.
 - c) Cette disposition est contraire au principe de la séparation des pouvoirs.
 - d) Par cette disposition, le législateur autorise le Tribunal fédéral à interpréter la loi.

5. L'article 75 CC prévoit que « [t]out sociétaire est autorisé de par la loi à attaquer en justice, dans le mois à compter du jour où il en a eu connaissance, les décisions auxquelles il n'a pas adhéré et qui violent des dispositions légales ou statutaires. »

Par ailleurs, l'article 77 al. 1 ch. 3 CO, dont les principes s'appliquent aussi dans l'hypothèse de l'article 75 CC, prévoit ce qui suit : « [l]orsqu'une obligation doit être exécutée ou quelque autre acte juridique accompli à l'expiration d'un certain délai depuis la conclusion du contrat, l'échéance est réglée comme suit: si le délai est fixé par mois ou par un laps de temps comprenant plusieurs mois (année, semestre, trimestre), la dette est échue le jour qui, dans le dernier mois, correspond par son quantième au jour de la conclusion du contrat; s'il n'y a pas, dans le dernier mois, de jour correspondant l'obligation s'exécute le dernier jour dudit mois. » L'article 78 CO, également applicable, précise en outre : « [l]'échéance qui tombe sur un dimanche ou sur un autre jour reconnu férié par les lois en vigueur dans le lieu du paiement, est reportée de plein droit au premier jour non férié qui suit. »

Le 7 avril 2018, l'association « pour une nourriture sans gluten » a tenu une assemblée générale lors de laquelle il a été décidé d'exclure Blaise de l'association. Christine, amie de Blaise et membre de l'association, n'a pas pu participer à cette assemblée générale mais la décision d'exclusion lui a été communiquée le 10 avril 2018.

Pour attaquer cette décision en justice, Christine aurait dû agir au plus tard le :

- a) 7 mai 2018, car le délai d'un mois échoit ce jour-là.
 - b) 10 mai 2018, car le délai d'un mois échoit ce jour-là.
 - c) 11 mai 2018, car le 10 mai 2018 est un jour férié (Ascension).
 - d) 31 mai 2018, car c'est le dernier jour du mois.
6. La Confédération helvétique est :
- a) Un Etat unitaire à caractère centralisé.
 - b) Un Etat fédéral avec deux niveaux de gouvernement.
 - c) Un Etat unitaire avec une administration décentralisée.
 - d) Une confédération d'Etats avec une administration décentralisée.
7. Parmi ces affirmations, laquelle est correcte :
- a) Lorsqu'il interprète la loi, le juge effectue une subsomption.
 - b) La lettre de la loi prime toujours son esprit.
 - c) Le juge n'interprète la loi que lorsqu'elle fait appel à son pouvoir d'appréciation.
 - d) L'interprétation de la loi permet au juge de déterminer son sens et sa portée.

8. Parmi ces affirmations relatives à l'article 1 CC, laquelle est correcte:

- a) Le juge est appelé à créer du droit prétorien lorsqu'il constate une lacune ou un silence qualifié de la loi.
- b) L'interprétation de la loi précède rarement l'élaboration d'une règle de droit prétorien.
- c) Lorsqu'il « fait acte de législateur » en créant du droit prétorien, le juge crée d'abord une règle générale et abstraite avant de l'appliquer dans un deuxième temps au cas concret pour le résoudre.
- d) Lorsqu'il « fait acte de législateur » en créant du droit prétorien, le juge s'inspire de la coutume pour créer une nouvelle source du droit qui complète la loi pour l'avenir.

9. La séparation des pouvoirs :

- a) Confère au citoyen suisse un véritable droit de portée générale.
- b) Est en particulier favorisée par le scrutin majoritaire uninominal au Royaume-Uni.
- c) Est notamment concrétisée par le mécanisme des « *checks and balances* » aux Etats-Unis.
- d) S'appuie sur les « Grands Electeurs » aux Etats-Unis.

B. QUESTIONS AUXQUELLES IL CONVIENT DE RÉPONDRE EN METTANT UNE CROIX DANS TOUTES LES CASES CORRESPONDANT À UNE RÉPONSE CORRECTE

(une, plusieurs ou aucune des solutions proposées (n')est(sont) correcte(s) ; la réponse est juste lorsque, cumulativement, toutes les cases correspondant à une affirmation exacte ont été cochées et aucune case correspondant à une affirmation erronée n'a été cochée)

10. Concernant les conflits de règles juridiques :

- a) L'article 2 al. 1 CP, selon lequel « [e]st jugé d'après le présent code quiconque commet un crime ou un délit après l'entrée en vigueur de ce code », exprime le principe de la non-rétroactivité.
- b) En application du parallélisme des formes, une ordonnance du Conseil fédéral peut abroger une loi fédérale.
- c) Les dispositions transitoires d'une loi permettent d'identifier la loi applicable en cas de conflit dans le temps.
- d) Les relations entre les actes normatifs cantonaux ne peuvent pas être illustrées à l'aide d'une pyramide.

11. A teneur de l'article 714 al. 2 CC, « [c]elui qui, étant de bonne foi, est mis à titre de propriétaire en possession d'un meuble en acquiert la propriété, même si l'auteur du transfert n'avait pas qualité pour l'opérer [...] »:

- a) Cette disposition ne protège pas la personne qui a été mise à titre de propriétaire en possession du meuble si elle a agi d'une manière incompatible avec l'attention que les circonstances permettaient d'exiger d'elle.
- b) La personne qui a été mise à titre de propriétaire en possession du meuble n'a pas le fardeau de la preuve de sa propre bonne foi.
- c) La notion de bonne foi au sens de cette disposition est régie par l'article 3 CC.
- d) Cette disposition protège la personne qui a été mise à titre de propriétaire en possession du meuble et qui ignorait, sans faute, que l'auteur du transfert n'avait pas qualité pour l'opérer.

12. Concernant les personnes morales :

- a) L'association, à la différence de la fondation, est une personne morale.
- b) Toutes les personnes morales doivent impérativement être inscrites au registre du commerce.
- c) Les termes « dissolution » et « liquidation » sont synonymes.
- d) Le terme « raison sociale » désigne le nom d'une personne morale.

13. L'article 8 CC:

- a) Règle la répartition du fardeau de la preuve entre les parties, en l'absence de disposition légale spéciale.
- b) Impose toujours au demandeur de prouver les faits de la cause.
- c) A pour conséquence que la partie qui invoque un droit fondé sur des faits dont elle a le fardeau de la preuve et qui ne sont pas prouvés perd le procès.
- d) Implique que c'est à celui qui invoque l'extinction d'un droit qu'il incombe de prouver les faits destructeurs.

14. Lorsque le juge interprète la loi :

- a) Il se réfère au Message du Conseil fédéral car il est impossible de déterminer autrement la volonté du législateur.
- b) Il doit d'abord procéder à l'interprétation historique.
- c) Il prend en compte la *ratio legis* dans l'interprétation téléologique.
- d) Il se réfère au Message du Conseil fédéral car il s'agit de l'un des moyens à sa disposition pour déterminer la volonté du législateur.

15. La distinction entre droit privé et droit public:

- a) Est effectuée de préférence au moyen du critère de la règle impérative, dans la mesure où il reflète la réalité contemporaine de l'ordre juridique.
- b) Est effectuée de préférence en faisant préalablement une sélection théorique des critères de distinction les plus pertinents.
- c) Doit être effectuée selon les critères fonctionnel, modal, de l'intérêt prépondérant et de la subordination, qui permettent toujours, cumulativement, de déterminer si la norme examinée est de droit public ou de droit privé.
- d) Est utile notamment pour déterminer la procédure applicable et les tribunaux compétents.

16. Selon l'article 930 CC, « [l]e possesseur d'une chose mobilière en est présumé propriétaire ». Laquelle ou lesquelles de ces affirmations est(sont)-elle(s) correcte(s) ?

- a) L'article 930 CC établit une fiction légale.
- b) L'article 930 CC établit une présomption irréfragable.
- c) La qualité de « possesseur » correspond au fait-prémisse.
- d) La partie qui entend contester la qualité de possesseur alléguée par sa partie adverse doit apporter la contre-preuve.

17. Le principe de la séparation des pouvoirs interdit:

- a) A un élu de siéger à la fois au parlement cantonal et au parlement fédéral.
- b) La nomination des juges par le parlement.
- c) La création d'une règle de droit par le juge, sauf en cas de lacune proprement dite de la loi.
- d) A un juge cantonal de siéger également au parlement cantonal.

18. Le Code civil, dans sa version antérieure (ci-après : « aCC »), prévoyait les dispositions suivantes :

« Un époux peut adopter l'enfant de son conjoint s'il est marié avec ce dernier depuis cinq ans. »
(article 264a al. 3 aCC)

« Une personne non mariée peut adopter seule si elle a 35 ans révolus. » (article 264b al. 1 aCC)

« Les liens de filiation antérieurs sont rompus, sauf à l'égard du conjoint de l'adoptant. »
(article 267 al. 2 aCC)

En se fondant sur ces dispositions, dans l'ATF 129 III 656, le Tribunal fédéral a décidé qu'un concubin ne pouvait pas adopter l'enfant de son partenaire au même titre que l'époux, mais seulement en tant que personne non mariée (article 264b al. 1 aCC). Dans un tel cas, l'exception prévue à l'article 267 al. 2 aCC ne s'appliquait pas, de sorte que l'adoption par un concubin avait pour effet d'entraîner la rupture du lien de filiation existant, soit entre l'enfant adopté et le partenaire du concubin. A la suite de cette affaire et jugeant cette situation insatisfaisante, le Parlement a modifié les règles du Code civil en matière d'adoption, notamment afin de permettre l'adoption par un concubin de l'enfant de son partenaire (sans rupture du lien de filiation).

En référence à l'arrêt précité, laquelle ou lesquelles de ces affirmations est(sont)-elle(s) correcte(s) ?

- a) Le Tribunal fédéral a considéré qu'il y avait un silence qualifié.
- b) Le Tribunal fédéral a retenu qu'il y avait une lacune proprement dite.
- c) Le Tribunal fédéral s'est fondé sur un raisonnement par analogie.
- d) On peut être d'avis que la solution retenue par le Tribunal fédéral a mis en évidence une lacune improprement dite.

DEUXIÈME PARTIE (feuilles-réponses jointes)

CAS PRATIQUE

Patrick vient d'hériter d'un appartement qui appartenait à sa grand-mère, décédée à l'âge de 93 ans l'année dernière. L'appartement de 6 pièces avec terrasse se situe au sixième étage, sur le Quai Gustave-Ador à Genève, avec une vue magnifique sur le Jet d'eau.

Patrick n'a pas l'intention d'emménager dans l'appartement, car il juge le centre-ville bruyant et pollué et préfère par conséquent vivre à la campagne. Il a donc décidé de profiter d'une tendance actuelle et de proposer cet appartement, meublé, à des voyageurs occasionnels sur la plateforme en ligne « Airbnb ». Cette opération devrait lui permettre de tripler, voire de quadrupler le loyer qu'il obtiendrait s'il mettait l'appartement en location traditionnelle. Les charges seraient faibles, puisqu'il lui suffirait d'engager une personne pour faire le ménage et remettre l'appartement en état après le séjour d'un client.

Patrick a effectué quelques travaux et meublé l'appartement de manière moderne, pensant ainsi attirer plus de clients. Il a également mandaté un photographe pour prendre des photos attrayantes de l'appartement pour en favoriser la commercialisation. Ces investissements lui ont coûté plusieurs milliers de francs.

Patrick est maintenant prêt à offrir la location de l'appartement sur la plateforme « Airbnb », en précisant que l'appartement pourra accueillir jusqu'à 12 personnes. Il anticipe un succès immédiat et estime que l'appartement affichera rapidement complet, hébergeant de nombreuses personnes pour des courts séjours qui iront de deux jours à une semaine.

Patrick vient aujourd'hui vous consulter, car il est un peu ennuyé: les propriétaires des cinq autres appartements ont eu vent de son projet. La plupart d'entre eux habitent toute l'année l'immeuble en couple ou en famille. Un seul propriétaire a loué son appartement à un banquier genevois, dont c'est le logement principal. Ces autres propriétaires s'inquiètent du va-et-vient fréquent qu'occasionnera la mise en location sur « Airbnb ». Les visiteurs, parfois en groupes de plusieurs personnes, pourraient être particulièrement bruyants. De plus, le code d'entrée de l'immeuble passera dans les mains de très nombreux inconnus, ce qui est source d'angoisse pour les autres habitants de l'immeuble.

Patrick vous informe que l'immeuble est constitué en la forme d'une PPE (propriété par étages). Il vous communique le règlement d'utilisation de la PPE (ci-après « règlement PPE »), lequel comprend notamment la disposition suivante:

Article 5 : « Les appartements sont affectés à l'habitation. »

Patrick vous demande de lui dire s'il a le droit de proposer son appartement sur la plateforme « Airbnb ». Il trouve l'article 5 du règlement PPE contestable: en tant que propriétaire de l'appartement, il pense être libre d'en faire ce qui lui plaît. En tout état, il estime que la plateforme « Airbnb » ne diffère en rien d'une location classique de l'appartement. Qui plus est, si les autres habitants de l'immeuble ne veulent pas être dérangés, ils n'ont qu'à faire comme lui et vivre au calme à la campagne.

Veillez répondre à Patrick sous la forme d'un raisonnement syllogistique.

ANNEXES¹ :

Extrait de l'article 712a CC

¹ Les parts de copropriété d'un immeuble peuvent être constituées en propriété par étages, de manière que chaque copropriétaire a le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment.

² Le copropriétaire a le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres copropriétaires, n'endommage pas les parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur.

³ (...)

Extrait de l'ATF 139 III 1 (consid. 4.3.1)

« Le droit d'utilisation conféré par l'article 712a al. 2 CC permet au propriétaire d'utiliser ses parties exclusives comme il l'entend. Cette liberté [...] peut toutefois être limitée par des restrictions légales et des restrictions conventionnelles [...]. Les propriétaires d'étages peuvent ainsi convenir de restrictions à leur liberté d'utilisation de leurs parties exclusives [en particulier dans le règlement de la PPE]. Ils peuvent notamment prévoir que les locaux doivent être utilisés dans un certain but [...]. »

Extrait de WERMELINGER Amedeo, La propriété par étages, 2015, N 101 ad article 712g CC

« Le règlement [de la PPE] est un ensemble de normes adoptées par la communauté des propriétaires d'étages, régissant les droits et les obligations des propriétaires d'étages [...]. »

Extrait de l'Arrêt du TF 5A_521/2017 du 27 novembre 2017 (consid. 4.1)

« L'interprétation du règlement de la PPE se fait en application du principe de la confiance [...]. Il convient ainsi de déterminer comment les dispositions de ce règlement peuvent et doivent être comprises de bonne foi [par les copropriétaires] en fonction de l'ensemble des circonstances. »
(Traduction libre)

Extrait de l'Arrêt du TF 5A_521/2017 du 27 novembre 2017 (consid. 4.1)

« Selon la doctrine récente, la question de savoir si la location d'appartements en PPE à travers la plateforme Airbnb est compatible avec l'utilisation des locaux dans un but d'habitation [prévu par le règlement PPE] dépend de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce. En particulier, il convient d'examiner la nature concrète de l'offre à la location (fréquence de la location et des changements d'occupants ; location de l'ensemble de l'appartement ou seulement d'une chambre ; intensité des nuisances, etc.), ainsi que d'autres circonstances concrètes (maison d'habitation en ville ; immeuble avec des appartements de vacances dans une région touristique ; véritable activité commerciale, etc.) ». (Traduction libre)

¹ N.B : Dans le cas pratique, il faut comprendre les notions de « copropriétaire », « propriétaire » et « propriétaire d'étage » comme des synonymes.

du 10 décembre 1907 (Etat le 1^{er} juillet 2014)

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,
vu l'art. 64 de la constitution^{1,2}
vu le message du Conseil fédéral du 28 mai 1904³,
décède:

Titre préliminaire

Art. 1

- A. Application de la loi
- 1 La loi régit toutes les matières auxquelles se rapportent la lettre ou l'esprit de l'une de ses dispositions.
 - 2 A défaut d'une disposition légale applicable, le juge prononce selon le droit coutumier et, à défaut d'une coutume, selon les règles qu'il établirait s'il avait à faire acte de législateur.
 - 3 Il s'inspire des solutions consacrées par la doctrine et la jurisprudence.

Art. 2

- B. Etendue des droits civils
- I. Devoirs généraux
 - 1 Chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi.
 - 2 L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi.

Art. 3

- II. Bonne foi
- 1 La bonne foi est présumée, lorsque la loi en fait dépendre la naissance ou les effets d'un droit.
 - 2 Nul ne peut invoquer sa bonne foi, si elle est incompatible avec l'attention que les circonstances permettaient d'exiger de lui.

RO 24 245, 27 200 et RS 2 3

- 1 [RS 1 3]. A la disp. mentionnée correspond actuellement l'art. 122 de la Cst. du 18 avril 1999 (RS 101).
- 2 Nouvelle teneur selon le ch. 2 de l'annexe à la LF du 24 mars 2000 sur les fors, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2001 (RO 2000 2355; FF 1999 2591).
- 3 FF 1904 IV 1, 1907 VI 402

Art. 4

III. Pouvoir d'appréciation du juge

Le juge applique les règles du droit et de l'équité, lorsque la loi réserve son pouvoir d'appréciation ou qu'elle le charge de prononcer en tenant compte soit des circonstances, soit de justes motifs.

Art. 5

- C. Droit fédéral et droit cantonal
- 1 Les cantons ont la faculté d'établir ou d'abroger des règles de droit civil dans les matières où leur compétence législative a été maintenue.
 - 2 Le droit cantonal précédemment en vigueur est tenu pour l'expression de l'usage ou des usages locaux réservés par la loi, à moins que l'existence d'un usage contraire ne soit prouvée.

Art. 6

- II. Droit public des cantons
- 1 Les lois civiles de la Confédération laissent subsister les compétences des cantons en matière de droit public.
 - 2 Les cantons peuvent, dans les limites de leur souveraineté, restreindre ou prohiber le commerce de certaines choses ou frapper de nullité les opérations qui s'y rapportent.

Art. 7

D. Dispositions générales du droit des obligations

Les dispositions générales du droit des obligations relatives à la conclusion, aux effets et à l'extinction des contrats sont aussi applicables aux autres matières du droit civil.

Art. 8

E. De la preuve

I. Fardeau de la preuve

Chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit.

Art. 9

- II. Titres publics
- 1 Les registres publics et les titres authentiques font foi des faits qu'ils constatent et dont l'inexactitude n'est pas prouvée.
 - 2 La preuve que ces faits sont inexacts n'est soumise à aucune forme particulière.

Art. 10⁴

- 4 Abrogé par le ch. II 3 de l'annexe I au CPC du 19 déc. 2008, avec effet au 1^{er} janv. 2011 (RO 2010 1739; FF 2006 6841).

NOM :

PRENOM :

EXAMEN D'INTRODUCTION GENERALE AU DROIT 1^{ER} JUIN 2018

Feuilles réponses deuxième partie – Cas pratique

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.

Est-ce que Patrick peut proposer son appartement sur la plateforme « Airbnb » ?

Selon l'art. 712a al. 1 CC, « Les parts de copropriété d'un immeuble peuvent être constituées en propriété par étages, de manière que chaque copropriétaire a le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment ».

In casu, l'immeuble est constitué en propriété par étages entre les six propriétaires dont fait partie Patrick. Il a donc le droit, en principe, d'user comme il le souhaite cet appartement.

Est-ce que des restrictions sont possibles ?

« Le copropriétaire a le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager

ses locaux dans la mesure où il ne
restreint pas l'exercice du droit
des autres copropriétaires, n'endommage
pas les parties, ouvrages et installations
communs du bâtiment, n'entrave pas
leur utilisation ou ^(art. 712 a al. 2 cc) n'en modifie pas
l'aspect extérieur >>. La jurisprudence
précise que « le droit d'utilisation
conféré par l'art. 712 a al. 2 cc
permet au propriétaire d'utiliser
ses parties exclusives comme il
l'entend. Cette liberté [...] peut toutefois
être limitée par des restrictions
légales et des restrictions conventionnelles
[...]. Les propriétaires d'étages
peuvent aussi convenir de restrictions
à leur liberté d'utilisation de leurs
parties exclusives [en particulier dans le
règlement de la PPE]. Ils peuvent
notamment prévoir que les locaux doivent
être utilisés dans un certain but >>
(Extrait de l'ATF 139 III 1, consid.
4.3.1).

En l'espèce, les copropriétaires ont
établi un règlement dans l'art. 5 explique
que « les appartements sont affectés
à l'habitation ».

Une restriction est donc bien possible.

VP0872

Est-ce que l'article du règlement PPE est contestable ?

« Les appartements sont affectés à l'habitation » (art. 5 règlement PPE).

La doctrine définit ce règlement comme « un ensemble de règles

adoptées par la communauté des propriétaires d'étages, régissant

les droits et les obligations des propriétaires d'étages » (Extrait

de Wormelinger Amedee, La propriété par étages, 2015, N° 101 ad article 712g CC).

Pour l'interprétation du règlement de la PPE, la jurisprudence

explique qu'elle « se fait en application du principe de confiance

C... ». Il convient ainsi de déterminer comment les dispositions de ce

règlement peuvent et doivent être comprises de bonne foi [par les

copropriétaires] en fonction de l'ensemble des circonstances » (Extrait de

l'arrêt du TF SA-521/2017 du 27 novembre 2017, consid. 4.1).

Elle rajoute, en citant la doctrine, « selon la doctrine récente, la

question de savoir si la location d'appartement en PPE à travers la

plateforme Airbnb est compatible avec ⇒

NOM :

PRENOM :

EXAMEN D'INTRODUCTION GENERALE AU DROIT 1^{ER} JUIN 2018

Feuilles réponses deuxième partie – Cas pratique

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.

⇒ L'utilisation des locaux dans un but d'habitation [prévu par le règlement PPE] dépend de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce. En particulier, il convient d'examiner la nature concrète de l'offre à la location (fréquence de la location et des changements d'occupants ; location de l'ensemble de l'appartement ou seulement d'une chambre ; intensité des nuisances, etc.) ainsi que d'autres circonstances concrètes (maison d'habitation en ville ; immeubles avec des appartements de vacances dans une région touristique ; véritable activité commerciale, etc.) ⇒ (Extrait de l'arrêt du TF SA-S21/2017 du 27 novembre 2017, consid. 4.1)
En l'espèce, le règlement contient bien une obligation d'affectation des appartements à l'habitation.

Les autres personnes vivent toute l'année dans l'immeuble, dont une par une location annuelle.

✓ L'interprétation du règlement penche donc plutôt pour une habitation à long terme.

Cependant, la location de Patrick serait pour des séjours de courte durée, entre deux et sept jours.

La location concerne la totalité de l'appartement pour douze personnes au maximum, ce qui induirait des nuisances sonores régulières, notamment en raison des départs et arrivées régulières. De plus, il s'agit d'un immeuble d'habitation en centre-ville.

Par conséquent, cette location diffère d'une location classique, n'est pas comparable à la location faite au banquier et n'est pas conforme à l'interprétation du règlement.

✓ Patrick ne pourra donc pas contester l'article du règlement.

✓ En conclusion, Patrick ne pourra pas proposer son appartement sur la plateforme « Airbnb ».

+Ref

+Ref

+88r.

Remarques :

Cette fiche doit être remplie avec un stylo ou feutre noir.
Vous devez cocher à l'intérieur des cases sans les dépasser de la manière suivante.



Code
candidat

Nom

Prénom

	a	b	c	d
Q1	☐	☒	☐	☐
Q2	☐	☐	☒	☐
Q3	☒	☐	☐	☐
Q4	☒	☐	☐	☐
Q5	☐	☐	☒	☐
Q6	☐	☒	☐	☐
Q7	☐	☐	☒	☐
Q8	☐	☐	☒	☐
Q9	☐	☐	☒	☐

	a	b	c	d
Q10	☒	☐	☒	☐
Q11	☒	☒	☒	☒
Q12	☐	☐	☐	☒
Q13	☒	☐	☒	☒
Q14	☐	☐	☒	☒
Q15	☐	☒	☐	☒
Q16	☐	☐	☒	☒
Q17	☒	☐	☒	☒
Q18	☐	☐	☐	☒