

Examen final des avocats

Session du 5 février 2014

Phase de rédaction

1. Instructions

Le présent document comprend 11 pages. Vérifiez que votre exemplaire est complet. Vous disposez de 4 heures pour préparer votre présentation orale (durée : dix minutes) et votre prestation écrite mentionnée ci-dessous (**3. Consigne**).

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 est strictement interdit et constitue un cas très grave de fraude. 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. Enoncé

Votre maître de stage, Me Sophie Candide, vous remet les documents suivants :

- Un arrêt de la Chambre civile de la Cour de justice du 6 janvier 2014,
- Un acte de recours qu'elle a rédigé en partie et
- Un courrier du Service du commerce du 6 janvier 2014 que M. Benoît Tencop a reçu le lendemain. 07.01.2014

Elle vous communique les informations suivantes :

A. Quant à la procédure civile opposant M. Tencop à M. Ricardo Bananot

L'Arrêt de la Chambre civile a été notifié à l'Etude le 7 janvier 2014.

Me Candide a commencé à rédiger le recours en matière civile que le client entend déposer et souhaite que vous rédigiez la partie « en droit » ainsi que les conclusions. Par précaution, vous veillerez à aborder tous les griefs examinés par la Cour.

B. Quant au courrier reçu du Service du commerce

Votre maître de stage a reçu le client hier et celui-ci lui a transmis les informations suivantes :

M. Tencop se souvient avoir rempli un formulaire pour l'obtention de l'autorisation d'exploiter un café-restaurant mais est certain qu'on ne lui a pas demandé de transmettre le contrat de bail relatif aux locaux conclu avec le propriétaire de l'immeuble mentionnant la destination des locaux. Il se rappelle que la personne qui a traité son dossier devait être étourdie car la date qui figurait sur l'autorisation était inexacte et il avait demandé de rectifier cette erreur.

Monsieur Tencop a indiqué que M. Roland Taurateur, signataire du courrier du Service du commerce, est son voisin avec lequel il est en conflit ouvert à propos d'un container à poubelles qui est souvent entreposé sur son terrain.

→ récusation

3. Consigne

Vous êtes prié de :

1. Rédiger la partie « en droit » et les conclusions du recours à adresser au Tribunal fédéral, dont une version électronique est à votre disposition (**partie écrite**). Vous n'avez pas besoin de revoir les autres parties du mémoire préparé par Me Candide et celle-ci s'est organisée pour signer le recours une fois qu'il aura été rédigé.

recevabilité
fait

2. Vous préparer à expliquer au client que vous recevez ce soir (**partie orale - 10 minutes**) les démarches que vous entendez entreprendre en relation avec le courrier du Service du commerce. Il s'agira également de déterminer les éléments de fait qui devront être éclaircis avec le client.

N.B. Les questions de la sous-commission lors de l'interrogation orale porteront tant sur la présentation orale que sur la prestation écrite du (de la) candidat(e).

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département de l'emploi, des affaires sociales et de la santé (DEAS)
Service du commerce

SCom
1, rue de Bandol
1213 Onex

Recommandé
Monsieur Benoît TENCOP
19, rue des Grangettes
1227 Carouge

N/réf.: RT/ab

Genève, le 6 janvier 2014

Contrôle 0018/2013

Monsieur,

Lors d'un contrôle de nos dossiers, il apparaît que vous n'avez pas produit l'accord du bailleur des locaux occupés par votre établissement, le café-restaurant « La Tranquille ».

Vu les articles 4, alinéa 1, et 5, alinéa 1, lettre g, de la loi sur la restauration, le débit de boissons et l'hébergement du 17 décembre 1987 (LRDBH – I 2 21), le SCom révoque l'autorisation d'exploiter le café-restaurant « La Tranquille » qui vous a été délivrée le 1^{er} mars 2012.

A d'âme entendue

La présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès de la Chambre administrative de la Cour de justice (1, rue du Mont-Blanc, 1201 Genève) dans un délai de 30 jours.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Problèmes

- A d'âme entendue

R. Taurateur
Directeur Adjoint

- Reusetia

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

No de cause : C/8888/2011

ACJC/1/2014

COUR DE JUSTICE

Chambre civile

Arrêt du 6 janvier 2014

dans la cause

Monsieur Benoît TENCOP, domicilié rue des Grangettes 19, 1227 Carouge, comparant par Me Sophie Candide, avocate, chemin de la Réussite 66, case postale 8000, 1211 Genève 1, en l'Etude de laquelle il fait élection de domicile

contre

Monsieur Ricardo BANANOT, domicilié chemin du Canal 987, 1244 Choulex, comparant par Me Danièle Mühlemann, avocate, rue des Trois-Ponts 5, 1205 Genève, en l'Etude de laquelle il fait élection de domicile

Le présent arrêt est communiqué aux parties par pli recommandé du 6 janvier 2014

Lu reçu le 7 janvier 2014

EN FAIT :

A. a. A l'automne 2010, Benoît TENCOP, qui souhaitait ouvrir une discothèque anglophile à Genève, s'est intéressé aux locaux de l'établissement "Nuit Vive", situé rue Saint-Michel à Genève. Cet établissement était alors au bénéfice d'une autorisation de type "dancing" et était exploité par Ricardo BANANOT. Benoît TENCOP s'est entretenu avec ce dernier, lui faisant part de son intention d'exploiter une discothèque anglophile dans ces locaux à compter du mois de mars 2011. |||

b. Les discussions ont alors porté sur la vente du fonds de commerce par Ricardo BANANOT à Benoît TENCOP.

c. Les parties ont signé, en date du 8 décembre 2010, une convention dont les principales dispositions sont reproduites ci-après:

"Convention de Vente de l'établissement Nuit Vive

Article 1

Ricardo BANANOT vend le fonds de commerce (soit le droit au bail des locaux, la clientèle et l enseigne) et le mobilier (tel que listé à l'annexe de la présente convention) de l'établissement Nuit Vive à Benoît TENCOP.

Article 2

Le prix de vente est fixé à 280'000 fr.

Article 3

✓ Un premier acompte (10'000 fr.) est à verser à la signature de la présente convention.

✓ Un second acompte (20'000 fr.) est à verser avant la fin de l'année 2010.

Le solde (250'000 fr.) est à verser avant la fin de l'année 2011.

Article 4

Les parties procéderont à un état des lieux en janvier 2011."

d. Durant les négociations, Ricardo BANANOT a confirmé à plusieurs reprises à Benoît TENCOP que l'établissement serait exploitable comme discothèque à compter du 1^{er} mars 2011.

e. Conformément aux termes de la convention visée ci-dessus, Benoît TENCOP a versé à Ricardo BANANOT un montant de 10'000 fr. le 8 décembre 2010, puis un montant de 20'000 fr. le 28 décembre 2010. } 30000 CHF versés

f. En vue de commencer l'exploitation de l'établissement le 1^{er} mars 2011, Benoît TENCOP a recruté deux employés anglophones, a conclu un contrat de livraison de bière avec le distributeur de la marque *Kilkeness* en Suisse, a acquis du matériel de musique électronique et a mandaté un décorateur pour le rafraîchissement de la décoration des lieux. } Frais engagés suite du contrat

Domage
Suppl.

g. Les parties se sont rencontrées le 6 janvier 2011 afin de procéder à l'état des lieux prévu dans la convention.

A cette occasion, il s'est avéré que d'importants travaux étaient nécessaires au sein de l'établissement "Nuit Vive", vu que l'isolation phonique était insuffisante. En sus, les chaises du bar (qui étaient mentionnées à l'annexe de la Convention de Vente de l'établissement "Nuit Vive") étaient vétustes au point qu'elles menaçaient de s'effondrer sous le poids des clients. Benoît TENCOP a fait noter ses réserves à propos de ces deux points dans le procès-verbal d'état des lieux établi à cette occasion. Aus des défauts

Defaut

Ricardo BANANOT savait que les locaux souffraient de graves problèmes d'isolation phonique, car des voisins s'étaient plaints du bruit à répétées reprises.

Ricardo BANANOT connaissait également les problèmes affectant le mobilier, ce que Mary BLOODY, la *barmaid* de l'établissement "Nuit Vive", a confirmé lors de son audition devant le Tribunal de première instance.

h. Le 28 janvier 2011, le Service genevois du commerce (ci-après: le "Service") a retiré avec effet immédiat, en raison de la non-conformité des locaux, l'autorisation de type "dancing" dont bénéficiait l'établissement "Nuit Vive". Le Service avait en effet imparti, le 6 janvier 2011, un délai au 27 janvier 2011 pour le rétablissement d'une situation conforme au droit, après avoir constaté les défauts mentionnés ci-dessus lors d'une inspection qui avait eu lieu le 5 janvier 2011.

Rehair
Autorisation

Dans sa communication du 28 janvier 2011, le Service a de surcroît indiqué que la réouverture de l'établissement ne pourrait se faire qu'après la mise en conformité de l'isolation phonique.

i. Informé de ce qui précède, Benoît TENCOP a adressé, en date du 2 février 2011, le courrier électronique suivant à Ricardo BANANOT:

"Monsieur,

J'annule la vente de Nuit Vive, car vous m'avez trompé. Je ne peux pas exploiter cet établissement vu que l'autorisation a été annulée. Par ailleurs, Nuit Vive présente de nombreux défauts: plus de la moitié des chaises ne sont pas utilisables et l'isolation phonique doit être entièrement refaite. Vous devez donc me rembourser, dans un délai de 5 jours, le montant de 30'000 fr. que je vous ai versé.

Dold
Defauts

Cordialement,

Benoît TENCOP".

j. Ricardo BANANOT a refusé de rembourser ce montant.

Ricardo BANANOT a de son côté mis Benoît TENCOP en demeure de payer le solde dû de 250'000 fr. et de prendre possession des lieux.

Divers courriers ont été échangés par la suite, chaque partie campant sur ses positions.

k. Le 10 mai 2011, TROMPETTE SA a racheté à Ricardo BANANOT le fonds de commerce et le mobilier de l'établissement "Nuit Vive" pour la somme de 150'000 fr.

(130'000 CHF en main s
que TENCOP)

TROMPETTE SA a ensuite effectué des travaux d'insonorisation en vue de solliciter une nouvelle autorisation d'exploitation.

- Conclusions TENCOP*
- B.** a. Par demande déposée le 14 septembre 2011 par devant le Tribunal de première instance de Genève, Benoît TENCOP a conclu à ce que Ricardo BANANOT soit condamné à lui rembourser la totalité des acomptes encaissés, représentant la somme de 30'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 8 décembre 2010 sur 10'000 fr. et dès le 28 décembre 2010 sur 20'000 fr.
- b. Ricardo BANANOT a conclu à sa libération. Il a déposé une demande reconventionnelle, requérant que Benoît TENCOP soit condamné à lui verser le montant de 100'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 8 décembre 2010. Ce montant correspondrait à la moins-value engendrée par la baisse de prix qui a dû être concédée à TROMPETTE SA, sous déduction des acomptes encaissés.
- c. Benoît TENCOP s'est opposé aux conclusions reconventionnelles de Ricardo BANANOT.
- d. Par jugement JTPI/8203/2012 du 28 septembre 2012, le Tribunal de première instance a débouté les parties de toutes leurs conclusions.

En substance, le premier juge a admis que les parties avaient pour volonté de conclure un contrat de remise de commerce. Il a retenu que le demandeur n'était pas dans l'erreur quant à une qualité promise de l'objet vendu, soit la possibilité d'une exploitation au 1^{er} mars 2011 de la discothèque, dès lors qu'il s'agissait d'un fait futur et incertain. Pour le surplus, les défauts allégués par le demandeur ne permettaient pas de mettre un terme à la Convention de Vente de l'établissement "Nuit Vive".

Quant à la demande reconventionnelle, le Tribunal de première instance a considéré que le défendeur n'avait pas apporté la preuve du dommage dont il réclamait réparation au demandeur.

- C.** a. Benoît TENCOP (ci-après: l'appelant) forme appel de la décision susmentionnée et conclut à l'octroi de ses conclusions de première instance.
- b. Ricardo BANANOT (ci-après: l'intimé) n'a pas formé d'appel dans le délai légal. Dans ses écritures de réponse à l'appel, il a conclu au déboutement de l'appelant.
- c. Les faits décrits dans le présent arrêt n'ont pas été contestés par les parties dans les écritures déposées devant la Cour, qui a gardé la cause à juger à l'issue de l'échange d'écritures.

EN DROIT :

1. 1.1 Interjeté par l'appelant, qui a succombé entièrement dans ses conclusions de première instance, l'appel est recevable, ayant été déposé dans le délai et la forme prévus par la loi.

1.2 La Cour de justice ne peut aller au-delà des conclusions des parties. Les conclusions nouvelles sont irrecevables. ^{58 ICPC}

2. Se fondant sur une violation du Code des obligations (ci-après: CO), l'appelant affirme s'être trouvé dans l'erreur ^{25 CO} quant à la possibilité d'ouvrir une discothèque dans les locaux de l'établissement à partir du 1^{er} mars 2011. Le contrat en question aurait été conclu sous l'emprise d'une erreur de l'appelant et aurait été invalidé en temps utile en date du 2 février 2011.

2.1 In casu, le Tribunal de première instance a admis que les parties, en signant en date du 8 décembre 2010 la "Convention de Vente de l'établissement Nuit Vive", avaient la volonté réelle et commune d'arrêter à 280'000 fr. le prix de vente de l'établissement et de prévoir le versement de deux acomptes d'un montant total de 30'000 fr. Ce raisonnement ne fait l'objet d'aucune critique des parties.

2.2 Il convient donc de retenir que les parties ont conclu, en date du 8 décembre 2010, un contrat qui peut être qualifié de contrat de remise de commerce (ATF 129 III 18; SJ 1987 177). ¹³¹⁶⁰

3. De l'erreur essentielle

3.1 Lorsque l'acheteur a traité sous l'influence d'une erreur essentielle, il peut se départir du contrat en application des art. 23 et 31 CO relatifs aux effets des vices du consentement.

A teneur de l'art. 23 CO, le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de le conclure, était dans une erreur essentielle. Ce que les parties avaient à l'esprit au moment de conclure ressortit au fait; relève en revanche du droit la qualification d'essentielle.

Les faits auxquels se réfère l'erreur au sens du CO doivent être de nature certaine. Sont exclus de cette définition les faits de nature spéculative ou des faits risqués qui sont l'objet d'espoir, de chance ou de malchance (Bruno Schmidlin, in Commentaire romand, 2e éd., n° 35 ad art. 23, 24 CO).

3.2 Dans le cas présent, l'intimé avait assuré à l'appelant, lors des négociations ayant précédé la signature du contrat, que l'établissement pourrait être exploité sous forme de discothèque dès le 1^{er} mars 2011.

Il est certes possible que, pour le reprenant d'un établissement, la date à laquelle l'exploitation peut démarrer représente un élément important pour décider de conclure ou non le contrat. Cela étant, cet élément était futur, et ainsi nécessairement incertain. En sus, il dépendait de nombreux facteurs sur lesquels les parties n'avaient aucune

*Date
debut
exploitation
= element
essentiel?*

*Faits
essentiels*

Imprévisibilité
causale Som

prise. Les parties ne pouvaient évaluer avec certitude le risque que le Service procède, début 2011, à une inspection des locaux et que certains manquements arrivent ainsi à la connaissance de l'autorité. L'intimé a indiqué, sans être contredit sur ce point par l'appelant, qu'une seule inspection était intervenue depuis l'ouverture de l'établissement en 1993. Cette inspection n'avait, de surcroît, donné lieu à aucune remarque de la part de l'autorité. Par ailleurs, les parties ne pouvaient raisonnablement prédire l'attitude adoptée par les voisins – apparemment incommodés par le bruit – et le succès éventuel des démarches que ceux-ci pourraient entreprendre pour solliciter l'intervention du Service et la fermeture de l'établissement.

Imprévisibilité
réactions voisins

En outre, dès lors que l'appelant avait prévu de procéder à d'importants travaux d'aménagement, l'appelant ne peut pas raisonnablement soutenir avoir été soumis à un besoin impératif d'ouvrir la discothèque dès le 1^{er} mars 2011. Le délai nécessaire à l'accomplissement de ces travaux d'envergure aurait pu être utilisé pour procéder également aux réfections exigées par le Service dans sa communication du 28 janvier 2011.

Date ouverture
ne figure pas
dans contrat

On relèvera encore que l'appelant n'avait pas pris la peine d'inclure la date d'ouverture dans la "Convention de Vente de l'établissement Nuit-Vive", ce qui confirme qu'il ne s'agissait pas, aux yeux des parties, d'un élément fondamental du contrat.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal de première instance n'a en rien enfreint le droit fédéral en considérant que l'appelant n'avait pas été victime d'une erreur essentielle et qu'il n'était ainsi pas fondé à invalider le contrat sur la base de l'art. 31 CO.

4. Du dol

4.1 Lorsque l'acheteur est victime du dol du vendeur, il peut se départir du contrat sur la base des art. 28 et 31 CO.

4.2 L'appelant soutient que l'intimé l'a trompé et induit en erreur en lui laissant croire qu'il recevrait une discothèque immédiatement exploitable alors que, en réalité, il s'apprêtait à lui livrer un établissement inexploitable.

4.3 Les faits, non contestés, ne permettent pas de retenir un comportement dolosif à charge de l'intimé.

En effet, le vendeur agit par dol seulement lorsqu'il fournit à l'acheteur des indications fausses sur la qualité de la chose vendue, mais jamais lorsqu'il passe sous silence certains faits. mensonge par omission?

Le Tribunal de première instance a retenu que l'intimé connaissait certes les problèmes d'isolation phonique et les problèmes affectant les chaises. Cela étant, il s'est abstenu de donner des informations erronées à l'appelant. L'intimé s'est contenté de se taire.

Partant, l'appelant ne saurait donc invalider le contrat au motif d'un dol de l'intimé.

5. Du défaut de la chose vendue

5.1 L'appelant invoque également une résiliation de la "Convention de Vente de l'établissement Nuit Vive" en raison des défauts de la chose vendue.

5.2 Lorsque le vendeur livre une chose défectueuse et que les circonstances justifient la résolution du contrat, l'acheteur peut exercer l'action rédhibitoire et se départir du contrat (art. 205 CO). L'acheteur peut alors exiger la restitution du prix.

5.2.1 L'appelant soutient en l'espèce que l'établissement proposé pour mars 2011 était défectueux en ceci qu'il n'était pas immédiatement exploitable et que ce défaut justifiait la résiliation du contrat, qui avait été évoquée dans le courrier électronique du 2 février 2011.

5.2.2 La résolution du contrat en raison de défauts affectant la chose vendue doit être "justifiée par les circonstances". Le juge apprécie selon les règles du droit et de l'équité, conformément à l'art. 4 CC, si la rupture du contrat répond à un motif pertinent. Les inconvénients que la résolution entraîne pour le vendeur doivent être proportionnés aux avantages que l'acheteur peut en attendre. La résolution est plus aisément admissible lorsque le vendeur a tenté de dissimuler le défaut ou commis une autre faute grave (Silvio Venturi et Marie-Noëlle Zen-Ruffinen, in Commentaire romand, 2e éd., n° 12 ad art. 205 CO; Alfred Koller, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, vol. I, 2012, nos 178 et 179 p. 83). En vertu de l'art. 8 CC, il incombe à l'acheteur d'alléguer et de prouver, dans le procès, les faits propres à justifier la résolution du contrat.

5.2.3 Il a été retenu en fait qu'en janvier 2011, lorsqu'a été organisé un état des lieux de l'établissement, il est apparu que certains travaux relatifs à l'isolation phonique devaient être réalisés et que certaines chaises n'étaient pas utilisables.

Or, dans le contrat, l'intimé n'a garanti expressément aucune des qualités dont l'appelant se plaint aujourd'hui qu'elles n'aient pas été présentes.

En outre, l'appelant n'a même pas pris la peine de mettre l'intimé en demeure de remédier aux différents défauts dont l'appelant se prévaut aujourd'hui.

Dans ces conditions, la résolution du contrat ne paraît pas reposer sur des motifs suffisants, mais se révèle au contraire gravement disproportionnée.

5.3 Selon l'art. 205 al. 2 CO, le juge est habilité à réduire le prix de vente lorsqu'il rejette l'action rédhibitoire.

En l'espèce, le Tribunal de première instance y a renoncé au motif que les preuves administrées ne permettent pas la constatation des faits pertinents pour un calcul de la moins-value. Le jugement du Tribunal de première instance est demeuré incontesté sur ce point. La Cour n'a donc pas non plus à discuter une éventuelle réduction du prix.

6. 6.1 En définitive, l'appel est rejeté en tant qu'il est recevable.

Action rédhibitoire

Reparation pas demandée

Action en réduction

6.2 L'appelant, qui succombe, sera condamné aux frais d'appel fixés à 2'000 fr., entièrement compensés avec l'avance fournie, qui reste acquise à l'Etat. Il sera en outre condamné à verser 5'000 fr. à titre de dépens à l'intimé.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par Benoît TENCOP contre le jugement JTPI/8203/2012 rendu le 28 septembre 2012 par le Tribunal de première instance dans la cause C/8888/2011.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires de l'appel à 2'000 fr.

Les met à la charge de Benoît TENCOP et dit qu'ils sont entièrement compensés par l'avance de frais fournie par celui-ci, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne Benoît TENCOP à payer à Ricardo BANANOT la somme de 5'000 fr, à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Jacqueline Javert, présidente; Monsieur Claude-Louis Berthollet et Monsieur Antoine-Germain Labarraque, juges; Jean Valjean, greffier.

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72ss de la Loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF ; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.

Au nom de la chambre civile :

La présidente siégeant :

Javert
Jacquelinè Javert

Le greffier de juridiction :

Valjean
Jean Valjean