

Comment étudier les questions légales, les cas et la jurisprudence

Les principes suivants:

Les parties

- Identifier qui est impliqué dans le cas, par ex. Est-ce des individus ou des entreprises? Les personnes impliquées ont-elles une capacité juridique ou sont-elles des mineures? Quelle est la relation juridique entre les personnes impliquées? Quels sont les droits et obligations des parties?

Faits

- Apprécier les faits tels qu'ils se sont produits, par ex. Quel est l'ordre chronologique des événements? Existents-ils des relations causales? Quelles sont les preuves?

Problèmes

- Apprécier la nature de la question afin d'identifier le domaine de droit, par ex. Est-ce le droit public, le droit privé ou le droit administratif?
- Identifier les articles de droit relatifs à la question, par ex. Si le cas relève du droit privé, il s'agit d'une question contractuelle? Si oui, quel type de contrat? Quelle région? Quelles lois?
- Apprécier les conséquences de la question, par ex. Que se passe-t-il si une obligation n'est pas respectée? Quels sont les dommages?

Portée

- Établir la zone géographique car cela déterminera l'application de la législation nationale, par ex. Le problème s'est-il produit en Suisse? Si oui, quel canton?
- Déterminer si le problème a une dimension internationale, par ex. Est-ce une question concernant deux entreprises situées dans deux pays différents?
- Identifier les échéances, par ex. Quand est-ce que le contrat se termine? Y a-t-il des prescriptions?

Processus

- Identifier la procédure légale appropriée, publique, privée ou administrative, par ex. Si le cas relève du droit privé, quelles sont les étapes à suivre? Y a-t-il des délais à respecter? Quels sont les coûts?

Où trouver la jurisprudence, la doctrine et les commentaires

Droit interne suisse : Googler l'article de loi et / ou ATF, s'ils sont connus; sinon vous pouvez consulter les sites Web suivants:

- Jurisprudence fédérale: [www.bger.ch/fr/jurisdiction-recht](http://www.bger.ch/fr/jurisdiction-recht)
- La jurisprudence cantonale, p. VD: [www.vd.ch/jurisprudence-tc](http://www.vd.ch/jurisprudence-tc)
- Le portail officiel suisse: [www.ch.ch](http://www.ch.ch)
- Contrats de location: [www.bail.ch](http://www.bail.ch)
- Droit du travail: [www.droitdutravail.ch/jurisprudence](http://www.droitdutravail.ch/jurisprudence)

La loi internationale : consultez les sites Web suivants:

- CISG: <http://www.uncitral.org/clout/index.jsp>; [Http://iicl.law.pace.edu/cisg/cisg](http://iicl.law.pace.edu/cisg/cisg)
- HCCH: cliquez sur la convention appropriée (ventes, personnalité juridique, responsabilité du produit) pour trouver la jurisprudence pertinente: <https://www.hcch.net/fr/instruments>

## Etudes de cas 1 – en groupes: relations juridiques et domaines du droit

### Tâches

- Identifier les parties
- Qualité de la (des) relation (s) juridique (s) entre les parties
- Identifier la (les) question (s) juridique (s)
- Classer la (les) question (s) juridique (s) du droit public ou privé (national ou international) ou du droit administratif
- Recherche pour identifier la source appropriée de la loi qui est pertinente à l'affaire

### Cas 1

En violation d'un contrat de distribution exclusive conclu avec K, V (Suisse) vend du matériel électronique fabriqué par K, à A (Allemagne). Le contrat prévoit qu'il s'agit d'une vente DDU (München). V confie la marchandise à T, transporteur routier et contracte une assurance transport avec X. Pendant le transport, le matériel électronique prend feu en raison d'un défaut de fabrication. Paniqué, T percute un car de touristes faisant un voyage organisé par l'agence S. L'un de ces touristes, Y, est brûlé au troisième degré.

### Cas 2

Alfred a construit sans autorisation une importante annexe à sa maison, qui figure à l'Inventaire des châteaux et maisons de campagne du canton de Fribourg. Après inspection des lieux, le Préfet, averti par le Conseil communal, a ordonné la suspension immédiate des travaux et imparti un délai à Alfred pour déposer une demande de permis de construire pour l'annexe litigieuse. Le Préfet a refusé de délivrer le permis de construire et a octroyé à Alfred un délai pour démolir l'annexe; pour rendre cette décision, le Préfet s'est basé sur les préavis négatifs du Conseil communal de X, de l'OCAT et de la Commission des biens culturels. Alfred prétend cependant que c'est par inadvertance qu'il a omis de demander le permis de construire.

### Cas 3

A la suite de l'exécution d'un ouvrage, un défaut est constaté sous forme d'une fissure qui s'est manifestée au bout d'un certain temps. Le maître de l'ouvrage réclame une réduction du prix. L'entrepreneur refuse de réduire le prix et informe qu'il va réparer le défaut. Le maître de l'ouvrage ne veut pas entendre d'une réparation et maintient sa demande de réduction du prix.

### Cas 4

Julien vend sa deuxième main de la voiture sans indiquer qu'il a 170'000 km depuis que 70'000 sont indiqués. Pour obtenir un meilleur prix, l'acheteur Max renonce à toute forme de garantie pour les défauts. Quelques semaines plus tard, la voiture tombe en panne et le montant des réparations est élevé. Max demande à Julien de participer dans les dépenses. Ce dernier refuse parce que la voiture a été vendue en tant que telle sans garantie. En examinant les papiers de la voiture, Max découvre un clip de service indiquant le nombre réel de km. Que peut-il faire?

### Cas 5

La famille Y dans le Valais commande des travaux à entreprise X SA dont le siège est à Genève. Le travail en question est la construction d'un patio avec une structure métallique et de verre afin qu'il puisse être facilement utilisé pendant les mois d'hiver comme abri. Le travail se termine en retard en raison de problèmes de gestion dont la société est confrontée et, par conséquent, différents travailleurs sont impliqués dans le projet à des moments différents. Ainsi le travail présente beaucoup de défauts au point que le patio n'est pas seulement non utilisable, mais aussi dangereux.

## Etudes de cas 2 – en groupes: droit commercial

### Tâches

- Identifier le problème
- Recherche pour identifier les lois appropriées
- Suggérer une solution

### Cas 1

James, Jacques et Jean sont trois jeunes entrepreneurs de la région de l'arc lémanique. Ils ont suivi un cours à IFM et sont fermement résolus à lancer ensemble une entreprise dont le but sera de fabriquer et de commercialiser des écrans d'ordinateur. Réunis pour décider la forme juridique de leur entreprise, James propose une association, Jacques, une fondation et Jean une SA. Quelle forme est la plus appropriée ?

### Cas 2

Pierre et Paul, deux horlogers habitent la ville du Locle décident d'ouvrir un atelier de réparation de montres au centre-ville. N'étant pas certains du succès de leur affaire, ils conviennent de fonder une société qui limiterait leur responsabilité vis-à-vis de tiers. Les seuls coûts notables auxquels s'attendent, sont des frais de location d'un petit local pour recevoir leurs clients. Néanmoins les deux partenaires considèrent qu'il est plus prudent de créer un fonds de roulement qui leur permettrait de couvrir des frais inattendus. Ils décident donc que chacun d'eux fasse un apport en espèce de CHF 10'000 à la société. Quelle est la forme de société appropriée pour réaliser leurs projets ?

### Cas 3

Pierre et Paul, deux collègues horlogers, décident de lancer une nouvelle marque de montres. Ils conviennent pour ce faire de fonder une société de capitaux, car ils ne souhaitent pas être tenus personnellement responsables des engagements que leur société contractera. Toutefois, ne disposant pas du capital requis pour la fondation d'une telle société, y-a-il néanmoins une forme de société qui leur permettrait de limiter leur responsabilité pour les dettes sociales mais qui ne nécessite pas d'apport initial ?

### Cas 4

John débute une activité de vente au détail comme indépendant (indépendant / raison individuelle) et pour conclure des accords avec des importateurs existants, il est prévu qu'il enregistre sa société. Il utilise le portail fédéral Starbiz et termine avec succès le processus d'enregistrement auprès du registre du commerce, de la pension (AVS), de la contribution TVA, et de l'assurance accident. Pourtant, tout n'est pas complet: il doit aller en personne au Greffe, ce qu'il fait éventuellement. Quelques jours plus tard, ni l'AVS ni la TVA veulent lui donner le statut d'indépendant prétendant que les affaires ne sont pas plus qu'un passe-temps. Pourquoi, et que peut faire John?

Ref: <https://online-services.admin.ch/fr/service/startbiz/>

### Cas 5

La Deutsche Messe-und-Ausstellungen AG de Hanovre (RFA) organise chaque année le Salon professionnel de Hanovre depuis 1969, sous le nom de «CeBIT», un salon professionnel de la bureautique et de l'informatique. Le nom «CeBIT» est l'abréviation de «Centrum der Büro- und Informationstechnik». La société à responsabilité limitée CeBIT Sàrl à Cham, canton de Zoug, est impliquée dans la «bureautique et l'informatique». Elle a été enregistrée depuis décembre 1980. Dans sa publicité et sa correspondance, elle utilise la devise "Centrum für Büro- und Informationstechnik". Après avoir découvert cela, la société allemande Deutsche Messe-und-Ausstellung AG n'est point d'accord et doit prendre des mesures drastiques afin que CeBIT Sàrl change de nom. Que peut-elle faire ?

## Etudes de cas 3 – en groupes: droit commercial

### Tâches

- Identifier le problème
- Recherche pour identifier les lois appropriées
- Suggérer une solution

### Cas 1

L'entreprise Batimmo SA est active dans la gestion immobilière et est détenue par trois actionnaires, François, Julien et Isabelle, membres du conseil d'administration. Après des années d'affaires rentables, ils décident d'investir CHF 30 millions pour l'acquisition d'immeubles et mènent une étude approfondie. Une fois l'investissement effectué il s'avère que le coût de rénovation dépasse de beaucoup le budget et n'ayant plus de liquidités, Batimmo SA ne peut plus financer les travaux. Suite de quoi la société est déclarée en faillite. Valérie, une amie des trois actionnaires qui avait prêté un montant conséquent dans la création de Batimmo SA se retourne contre eux pour obtenir la réparation du dommage qu'elle a subie par la faillite de la société. Quelles sont les chances qu'une telle action réussisse ?

### Cas 2

Entreprise SA vient de tomber en faillite. Alors que l'administration de la faillite est en train d'établir l'inventaire des actifs, la société Leasing SA revendique la propriété d'une machine qu'Entreprise SA venait de commencer à utiliser. La valeur de la machine est de CHF 500'000.-. Est-ce que la revendication peut être écartée par l'administration de la faillite ?

### Cas 3

Joli Bois SA s'occupe de l'exploitation d'hôtels. Son conseil d'administration est composé de trois membres. Suite à d'importantes pertes les administrateurs établissent un bilan intermédiaire. L'analyse relève que la société est en situation de surendettement. Le conseil décide d'attendre la clôture annuelle pour informer le juge ainsi donnant une chance à la société d'améliorer sa situation. Au moment de la clôture les pertes sont bien plus importantes que prévues et la société est déclarée en faillite. Quelques-uns des créanciers, en particulier la gérance de location, la caisse de pensions, et le fournisseur principal estiment être lésés. Dans quelle mesure leur action en responsabilité peut aboutir ?

### Cas 4

M. W a conclu un contrat avec la société XY SA. Il met fin à ce contrat en temps inopportun. Ainsi la société XY SA dépose une requête de poursuite ordinaire pour CHF 750.- majorée des intérêts et des dépenses auprès de l'Office des poursuites. Le commandement à payer est opposé par M. W et, par conséquent, la société XY SA dépose une requête de conciliation. Au cours de l'audience, le tribunal informe la société XY SA que M. W ne peut pas être trouvé. La société XY SA reçoit l'autorisation de poursuivre et dépose une demande dans la procédure civile ordinaire. Entre-temps, il a été découvert que M. W a quitté la Suisse pour le Maroc. Sur ce, le juge de paix décline sa compétence pour juger l'affaire et ainsi clos le dossier. Que peut faire la société XY SA ?

### Cas 5

Marc, Jon et Alan décident de se réunir pour se lancer dans la fabrication du chocolat. Par prudence, ils veulent d'abord exécuter un certain nombre de tests afin de développer un produit commercialisable avant d'engager des investissements en capital. Il est également probable qu'ils feront des bénéfices grâce à la vente de leurs premiers produits. Pour atteindre leur objectif, ils choisissent la forme juridique de société en nom collectif, mais s'inquiètent de savoir comment leur entreprise sera taxée.

## Etudes de cas 4 - individuels: formation des contrats

### Tâches

- Identifier les parties impliquées
- Décrire les faits
- Identifier la question légale
- Décrire la situation présentée aux parties concernées
- Recherche pour identifier les lois pertinentes
- Examiner les faits à la lumière de la loi pour déclarer votre décision

### Cas 1

Paul vend des bicyclettes. Une adolescente de 15 ans achète un cyclomoteur; elle paie en espèces. Le lendemain, elle revient à la boutique avec son père qui veut que Paul reprenne le cyclomoteur et restituer le montant en faisant valoir qu'il ne souscrit pas à l'achat.

### Cas 2

V est une société suisse dont le seul actif est la cargaison d'un navire ancré en port de Marseille, consistant en matériel électronique. A est un acheteur finlandais qui se porte acquéreur de cette cargaison. L'offre de V du 30 août 2005 prévoyait un paiement en francs suisses. Par lettre du 5 septembre 2005, A a déclaré accepter l'offre de V, à condition que le paiement ait lieu en dollars. V a confirmé son accord avec cette modalité de paiement par une lettre du 18 septembre 2005 qui, en raison d'une négligence de la poste finlandaise n'est parvenue à A que le 15 novembre 2005. A ne réagit pas.

### Cas 3

La société suisse FOODIMPORT SA commande du blé à la société algérienne AGRICOLA COOP. Le contrat prévoit l'application du droit suisse, à l'exclusion de la Convention de Vienne sur la vente internationale de marchandises. Le blé doit être transporté par l'entreprise CARGOFORWARD SA. Arrivé au port de Marseille, l'agent de FOODIMPORT SA s'aperçoit que le blé est pourri. L'enquête démontre que les cales du navire ont été inondées durant le transport.

### Cas 4

V est une société de vente de tapis d'Orient dont les succursales se répartissent dans le monde entier. A, antiquaire de nationalité italienne, établi en France, envisage de se porter acquéreur de trois tapis de collection détenus par la succursale suisse de V. A cette fin, il vient spécialement de Paris à Genève pour estimer la valeur des tapis. Une semaine plus tard, il reçoit une offre de vente de la succursale suisse de V et s'empresse d'expédier son acceptation. Quelques heures plus tard, alors que cette acceptation n'est pas encore parvenue à V, les trois tapis sont détruits dans un incendie. A ne l'apprend qu'en venant chercher les tapis à Genève.

### Cas 5

Jacques va à Sports LTD pour acheter une bicyclette particulière, mais la boutique ne l'a pas en stock. Le vendeur présente Jacques un catalogue et Jacques fait son choix. Le vendeur prend note sur un bon de commande du choix de Jacques ainsi que tous les extras que Jacques veut. Quand il rentre chez lui, Jacques pense que c'est une mauvaise idée de prendre ce vélo et il téléphone au magasin pour annuler la commande.

*Tâches*

- *Identifier les parties impliquées*
- *Décrire les faits*
- *Identifier la question légale*
- *Décrire la situation présentée aux parties concernées*
- *Recherche pour identifier les lois pertinentes*
- *Examiner les faits à la lumière de la loi pour déclarer votre décision*

**Cas 6**

La société A est une personne morale basée en Ukraine et a une boutique de montres à Kiev. Société A est directement fournie par Swiss Company B SA avec un contrat fondé sur les dispositions du CVIM. À la suite de la conclusion d'un contrat de distribution exclusive avec un distributeur ukrainien, la société B SA cesse de fournir directement à la société A. À la date de mars, la société A est obligée d'être fournie par le distributeur, ce qui lui permet de vendre les montres à un prix plus élevé. Société A ordonne Société B SA pour livrer toutes les commandes ouvertes jusqu'à la fin d'avril. La société B SA ne donne pas de suite.

**Cas 7**

André, dont l'entreprise est à Evian (France), a acheté une machine à Lausanne. Quinze mois après l'achat, André, qui avait rempli au moment du contrat une fiche de garantie, informe le vendeur qu'il fait valoir la garantie pour un défaut. Le vendeur répond que le contrat ne contenait pas de règle particulière pour la garantie.

**Cas 8**

WN est un bijoutier à Baden. En 1974, il a exposé sur la vitre de sa boutique une bague avec une perle d'opale pour le prix de CHF 13'800.- mais par manque d'attention son employé SM a mis sur l'étiquette de prix de CHF 1'380.- Plus tard K est entré à la boutique et acheté l'anneau pour le prix mentionné. L'acheteur a également reçu un certificat de garantie. WN a découvert l'erreur le lendemain, et a annoncé à K la résiliation du contrat et qu'il aimerait la bague retour contre la somme que K a payé, somme qui serait naturellement restituée. Aucun accord de ce type n'a été conclu.

**Cas 9**

En septembre 1995, la société A SA a racheté à la société B SA un club de nuit « Club D » pour un montant total de CHF 1'050'000 payé par chèque pour 600'000.- et un prêt de 450'000.- de la société B SA, fixé contractuellement à 3 ans. En septembre 1998, la société B SA réclame le remboursement du prêt. La société A SA refuse de payer au motif que le club en question a de l'amiante qui devra être enlevée. Le montant des coûts pour cette opération s'élève à CHF 198'355. La société B SA met la société A en demeure.

**Cas 10**

Pour vos vacances, vous avez acheté une caméra sous-marine. La caméra est garantie 1 an. Vous l'examinez pour des défauts mais vous n'en voyez aucun. Quelques semaines plus tard, lors de la première plongée sous-marine, vous découvrez que des gouttelettes d'eau sont formées dans la caméra. Dès que vous revenez en Suisse, vous retournez à la boutique et demandez au magasin de vous changer l'appareil photo. Le magasin vous répond que vous repérer le défaut en retard.

## Etudes de cas 6 - individuels: contrats de travail

### Tâches

- Identifier les parties impliquées
- Décrire les faits
- Identifier la question légale
- Décrire la situation présentée aux parties concernées
- Recherche pour identifier les lois pertinentes
- Examiner les faits à la lumière de la loi pour déclarer votre décision

### Cas 11

Marc a été employé par une banque dans le département de marketing pour la promotion de nouveaux produits. Il a fait la promesse de ne pas travailler avec d'autres banques pour au moins 2 ans après la fin de la campagne de promotion. Étant donné le succès de sa campagne une banque concurrente fait une offre très intéressante à Marc, et il accepte. Son ancien employeur dépose une requête de conciliation contre Marc pour des dommages en raison de la violation de la clause de l'interdiction de la concurrence. Marc évoque la liberté de contracter.

### Cas 12

Martine a travaillé pendant six mois et tombe enceinte. Quand elle est enceinte depuis 5 mois, son médecin lui interdit de travailler au taux de 100 %. Ainsi elle informe son employeur. Son employeur n'est pas très content et la renvoie avec effet immédiat. Martine dépose une requête de conciliation contre son employeur devant le tribunal des prud'hommes. Lors de l'audience l'employeur accuse Martine d'avoir été négligente pour ne pas l'avoir informé de sa grossesse, ce qu'il a qualifié de faute professionnelle grave, ce que Martine refuse.

### Cas 13

Claudine rencontre Charles et celui-ci lui demande si elle a peu de temps pour lui aider avec la facturation de son entreprise. Claudine accepte et exécute les tâches quelques heures par semaine pendant 2 mois. Voyant que Charles ne fait aucun versement, elle lui demande quand il pense qu'il fera le nécessaire. Charles se met en colère et lui dit qu'il est inadmissible de demander de l'argent du moment qu'elle était là pour simplement aider et, qu'après tout, aucun contrat n'a jamais été signé pour fixer un salaire. Claudine dépose une requête de conciliation contre auprès du tribunal des prud'hommes. Lors de l'audience Charles argumente que Claudine était là bénévolement et donc il n'y avait aucune raison de la payer. Sur ce Claudine évoque que tout travail mérite salaire.

### Cas 14

Paul, 63 ans, employé, est appelé par Mark, son patron. Mark lui communique un préavis de licenciement en raison d'un manque de motivation considérant que selon les récentes mesures de rationalisation de la société, un effort de travail bien plus conséquent est demandé de tous les employés. Paul furieux d'être renvoyé après 44 années de service dans la même entreprise et en plus à seulement 2 ans de sa retraite, il dépose une requête de conciliation contre auprès du tribunal des prud'hommes. Lors de l'audience Mark argumente que la base de la décision est la liberté de contracter et donc du licenciement nécessitant aucun motif. Paul argumente de son côté le manque de respect de sa personne et de la dureté que l'employeur a montré après tant de décennies de travail dans la même entreprise.

### Cas 15

La société X SA exerce une activité dans le secteur financier et la gestion de patrimoine. Elle est gérée en premier lieu par M. B, puis par M. C. Mme A est engagée à partir du 1er février au titre de secrétaire à temps partiel. Il n'y a pas d'autres employés. Au cours de l'année, Mme A cherche à discuter avec M. C du comportement déplacé, y compris les insinuations sexuelles, que M. B montre à son égard. La réunion ne se déroule pas pour la raison que M. C pense du bien pour M. B. En février de l'année suivante, Mme

A tombe malade et produit un certificat médical indiquant une incapacité de travail à 100% pour les mois de février et de mars. En attendant, elle adresse un courrier recommandé au Ministère Public dénonçant les comportements mal placés de M.B. Le 4 mars, elle reçoit un courrier mettant fin à son contrat. Suite aux nouvelles du Ministère Public, la résiliation est reconfirmée le 1er avril pour le 30 juin avec dispense de travail. Le 27 avril, Mme A s'oppose à son licenciement.

## **Etudes de cas 7: contrats de bail ; contrats de représentation**

### *Tâches*

- *Identifier les parties impliquées*
- *Décrire les faits*
- *Identifier la question légale*
- *Décrire la situation présentée aux parties concernées*
- *Recherche pour identifier les lois pertinentes*
- *Examiner les faits à la lumière de la loi pour déclarer votre décision*

### **Cas 16**

Société immobilière G cise à Genève signe un contrat de bail avec M. F. L'objet est un appartement de 3 pièces au 3ème étage pour un loyer de CHF 28'100.- par an à partir du 1er juin et à partir du 1 janvier pour l'année suivante le loyer est de CHF 28'592.-. L'année suivante la société G entreprend des travaux de rénovation estimés à CHF 12'600.- par appartement. En conséquence, la Société G annonce une augmentation du loyer de 35,05%, soit CHF 38'613,50 par an. M. F n'est pas d'accord.

### **Cas 17**

Mr Z loue un appartement de 5 pièces pour CHF 4'047.- par mois. Après quelques années, le bâtiment à côté de l'appartement où il habite est démoli et une nouvelle construction est érigée. La nouvelle construction est plus haute d'un étage et elle possède plus de fenêtres pour permettre plus de lumière dans les appartements. Cela a pour conséquence de réduire la belle vue de M. Z avait auparavant ainsi que de perdre un certain degré d'intimité. Dans ces conditions, M. Z demande la réduction du loyer. L'agence immobilière refuse.

### **Cas 18**

Locataire M. X, représenté par un tuteur, loue une pièce de 3 pièces à Genève. Après un certain temps, l'Agence immobilière reçoit une pétition signée par 13 locataires se plaignant que M. X est souvent pris par des spasmes frappant ainsi les murs de son appartement en plus d'avoir un comportement public inadéquat. L'Agence partage les inquiétudes des voisins avec M. X par écrit en lui rappelant de respecter le voisinage - cette lettre sert également d'avertissement. Quelques mois plus tard, l'Agence reçoit une deuxième pétition. L'Agence écrit cette fois au tuteur pour prendre les mesures nécessaires. Suite à un acte d'agression verbale, les voisins l'Agence responsable laquelle finit par résilier le contrat. La résiliation est opposée par M. X.

### **Cas 19**

Marcelle est informée qu'il y aura des travaux dans son appartement afin de moderniser les salles de bains. Les travaux commencent et Marcelle se retrouve sans salle de bains pour 15 jours et pas de cuisine pendant 1 mois. Dans ces circonstances, elle est obligée de rester avec un ami qui lui fait payer une partie du loyer et les repas. Marcelle demande au bailleur de payer ses dépenses. Le bailleur refuse.

**Cas 20**

Des locaux loués comme « bureaux » ont été utilisés comme salons de massages érotiques par le locataire. Du coup, celui-ci s'est vu signifié son congé avec un préavis d'un mois pour manque de diligence envers ses voisins. Il s'est toutefois opposé à la résiliation de son bail en saisissant le Tribunal des baux, avançant que son activité n'est pas insupportable pour le bailleur ni pour les voisins.

**Cas 21**

Grobras SA est une agence de sécurité personnelle et pour ces besoins loue un espace commercial spacieux et confortable pour CHF 20'000 par mois. Le chiffre d'affaires annuel n'étant pas celui que prévu à cause que l'économie est en crise, Grobras SA demande à l'agence immobilière de modifier le contrat en révisant le loyer à la baisse. L'agence immobilière refuse.

**Cas 22**

Albert loue une caravane de Bertrand. La femme d'Albert, Wendy, est ensuite blessée dans un accident de la route et doit abandonner le travail. Après une discussion entre Albert et Bertrand, Bertrand promet qu'il acceptera la moitié du loyer pour les 12 prochains mois. Trois mois plus tard, Bertrand apprend que Wendy ne pourra plus jamais travailler. Il dit à Albert qu'il veut désormais la totalité du loyer ainsi que la différence sur les 3 loyers. Albert est en désaccord. Bertrand saisit le Tribunal de première instance contre Albert pour rupture de contrat.