

l'étudiant traitera au choix, soit le cas pratique (s'il est particulièrement courageux ou inconscient.....), soit les questions de cours :

Cas pratique :

Mr X porte plainte contre un magasin de grande distribution car il s'est rendu compte qu'on lui avait vendu comme étant neuf un matériel qui avait déjà servi ; Mr X se base sur le fait que ce type de procédé est immoral. Son avocat doute de la réussite de son action en lui affirmant : « jamais un juge n'a rendu une décision favorable à un consommateur dans cas bien précis, et de manière plus générale, il ne juge jamais en équité ».

Parallèlement, Mr X fait un procès contre le collège où son fils est scolarisé car il estime que la présence de distributeurs de préservatifs dans l'enceinte du collège va à l'encontre des règles de la religion et que le droit français doit en tenir compte. De plus, M. X veut également contester une nouvelle loi qui porte selon lui atteinte à sa liberté d'expression puisqu'elle prévoit une interdiction pour tout fonctionnaire de critiquer ouvertement le service dans lequel il est employé.

Mais les ennuis de Mr X ne font que commencer, puisqu'il a récemment créé une marque de vêtements et il se rend compte que l'un de ses concurrents utilise cette même marque et donc d'après Mr X porte atteinte à son droit de propriété. Il fait donc un procès contre son concurrent mais ce procès ne commence que 4 ans après le dépôt de plainte de Mr X, qui de plus n'est pas prévenu du jour de l'audience : l'affaire est donc jugée en son absence. Mr X compte alors faire une dernière action en justice car il estime que cela va à l'encontre du « droit à un procès équitable »

Que pensez vous des chances de Mr X d'obtenir satisfaction pour chacune de ses nombreuses action en justice ?

(chaque réponse doit être l'occasion de développer vos connaissances apprises en cours).

Questions de cours

On affirme souvent que le droit provient uniquement de la morale et que les règles de droit ne sont présentes que dans les lois. Que pensez vous de cette affirmation ?

Le rôle du juge est il uniquement d'appliquer la loi ?

Comment l'Etat fait il appliquer la règle de Droit ?

Quels sont les trois éléments qui constituent un Etat ?

CAPA PREMIERE ANNEE
INTRODUCTION AU DROIT
PREMIER SEMESTRE DEUXIEME SESSION

DUREE 1H30

L'étudiant traitera un ou plusieurs thèmes de son choix abordés dans le cours (Une partie, un chapitre ou même une section ou un paragraphe). Il n'est pas nécessaire de faire un plan ni de reprendre le plan du cours pour répondre au thème choisi.

Il est tout à fait possible de choisir plusieurs thèmes qui ne se suivent pas dans le cours (par exemple la garde à vue, l'origine des règles de droit.....).

UE1

ECUE 1.3.

M. PEYRONNE D.

**UNIVERSITE DU SUD TOULON VAR
FACULTE DE DROIT DE TOULON**

CAPA 1 / DEUST 1

DROIT DES BAUX

2008 / 2009

SESSION 1 / Sem 1

François-Xavier KOZAN

UE 1
ECUE J.G.

Sujet :

ROMANO CALLIN, brillant Avocat pénaliste, semble décidé à quitter le domicile de ses parents où il habite toujours malgré ses 30 ans.

Bien que compétent lorsqu'il s'agit de défendre ses clients devant la cour d'Assises, il avoue ne rien comprendre au droit des baux.

Soucieux d'obtenir quelques informations essentielles sur les règles applicables en matière de location de locaux à usage d'habitation, il décide de contacter son ami, LOLO LE ROUGE, pour lui demander quelques « tuyaux ».

LOLO se souvient alors qu'à l'occasion d'une soirée d'été organisée par MOISE LE PLAGISTE et JIPOU DE CARQUEI, vous lui aviez été présenté comme le /la spécialiste toulonnais(e) du droit des baux.

ROMANO CALLIN vous contact rapidement et vous demande de bien vouloir le renseigner pour lui éviter toute erreur. Vous le retrouvez à son bureau secondaire, immeuble la « Rhumerie ».

Sur place, il vous explique avoir rencontré Monsieur NICO LE COURTOIS, agent immobilier, qui lui a proposé un appartement de style « Loft » situé à côté du Bar à Vin dans quartier du Mourillon.

ROMANO CALLIN vous avoue qu'il est très intéressé par cet appartement. C'est pourquoi l'agent immobilier qu'il a rencontré lui a remis un « Bail » qu'il vous demande de vérifier avant d'accepter de le signer.

1) Qu'est-ce qu'un « bail » ?

Vous lisez attentivement le document. Dès la deuxième page, vous constatez que le contrat est en réalité un « *bail perpétuel* ».

2) Qu'est-ce qu'un « bail perpétuel » ? Pensez-vous qu'un tel contrat soit valable ? (Argumentez votre réponse).

ROMANO CALLIN vous explique que, pour limiter les frais, NICO LE COURTOIS lui a proposé de ne pas faire d'état des lieux d'entrée.

3) L'état des lieux d'entrée est-il une annexe obligatoire du contrat de bail ? Que risque le locataire qui ne prend pas le temps d'établir contradictoirement avec le bailleur un état des lieux d'entrée ?

ROMANO vous fait remarquer que le bail fait de nombreuses références à la Loi du 6 juillet 1989. Évidemment, c'est un texte qu'il ne connaît pas.

4) Pouvez-vous lui rappeler le champ d'application de ce texte ?

ROMANO CALLIN décide de signer le bail après avoir fait corriger les quelques points qui vous semblaient discutables.

Tout se passera relativement bien jusqu'à ce que, deux mois avant l'échéance du bail, le bailleur se rende compte que le loyer de 500,00 € payé mensuellement par son locataire est manifestement sous-évalué.

Il prendra alors contact avec son avocat, TITI FRADETI, et lui demandera d'adresser à ROMANO CALLIN un courrier recommandé avec demande d'avis de réception fixant le nouveau loyer à 700,00 € par mois, en référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage.

Perdu, votre ami se tournera une fois de plus vers vous pour vous demander votre avis.

5) Pensez-vous qu'il puisse contester cette augmentation subite ? Pouvez-vous lui expliquer la procédure à respecter lorsque le bailleur souhaite proposer un nouveau loyer ?

BONNE CHANCE !

Institutions administratives – Cours Melle Fumaroli

UE2

EQE 2.2.

Capacité 1^{re} année

2eme semestre – 1ere session

Vous traiterez 1 sujet parmi :

- 1) La commune
- 2) Les collectivités à statut particulier
- 3) L' Outre Mer