

Cas pratique – Droit des obligations – Paris 12 – 2008

Cas n°1

Alors qu'il se promenait tranquillement à proximité des quais de Seine, Jean Naipeur reconnaît son pire ennemi Justin Peticou quelques mètres devant lui. Malheureusement ce dernier le reconnaît également. Ne cherchant pas à savoir ce qui pouvait se passer, Jean Naipeur prend la fuite. Il se dirige vers la gare de Lyon pensant se perdre dans la foule. Il se rend rapidement compte que Justin Peticou lui court après. Une poursuite s'engage dans les rues, puis dans la gare jusqu'aux quais. Affolé, Jean Naipeur se précipite vers la porte ouverte d'un wagon de 1^{ère} classe d'un train à quai. Rien ne lui indique que le train va s'ébranler. Aucun personnel, aucun signal sonore ne l'alerte d'un départ imminent. Aussi quelle n'est pas sa surprise lorsqu'au moment de saisir la barre du marche pied, il rate sa montée et retombe brutalement. Il a, en effet, glissé sur des marches mouillées. Dans sa chute il rate un chariot à bagages qui avait été abandonné sur place. Outre de nombreuses contusions, il se casse la jambe droite. Il savait pourtant bien qu'une telle attitude est dangereuse et totalement interdite.

Il souhaite néanmoins agir contre la SNCF en réparation de ses divers préjudices, considérant que les systèmes de sécurité étaient insuffisants et se sont révélés défectueux. Il tient à signaler qu'outre les souffrances liées à sa blessure, il ne pourra pas travailler pendant 3 mois. Peintre en bâtiment de formation, il a l'habitude de faire des chantiers sans être déclaré qui lui rapportent en moyenne 1000 euros par mois. De plus, il tient à signaler qu'il a déchiré son seul et unique costume. Acheté 500€ il y a 5 ans, il ne comprendrait pas qu'on ne lui permette pas de racheter un costume de qualité équivalente. Il croit savoir qu'aujourd'hui il ne trouvera rien à moins de 700€. Même si son costume n'était pas neuf, il avait peu servi et le satisfaisait parfaitement.

Quelles sont ses chances de succès ? (12 points)

Cas n°2

Jenny Comprenrien, gérante d'une agence immobilière vous consulte car elle vient de réaliser qu'elle avait été victime d'une fraude scandaleuse. En effet, en octobre 2007 elle avait reçu un mandat non exclusif de vente d'une durée de 6 mois de la part de Guy Tare concernant une maison située dans la commune de Beaumanoir. Le propriétaire, musicien professionnel domicilié en région parisienne, venait d'hériter de cette maison de famille et ne souhaitait pas la conserver. Le mandat prévoyait une rémunération de 5% du prix de vente payable par l'acquéreur au moment de la régularisation de la vente devant le notaire. Il était précisé que cette commission était due même au cas où la vente interviendrait après expiration du mandat avec un acquéreur présenté par l'agence.

L'agence avait procédé à plusieurs visites dont celle d'Hilaire Derrien qui avait signé, à ce nom, un bon de visite pour le 3 janvier 2008.

Fin septembre, Jenny Comprenrien, en rendez-vous dans la commune de Beaumanoir, eut la surprise de reconnaître Hilaire Derrien s'occupant de l'entretien de la grille de cette maison. Renseignements pris, il s'avère que l'actuel propriétaire est Léo Toctone, qui s'est donc présenté à l'agence sous une fausse identité. Hilaire Derrien et Léo Toctone ne sont qu'une seule et même personne.

Après la signature d'un compromis en juin 2008, époque où le mandat de vente était expiré ; la vente a été définitivement régularisée devant notaire en août 2008. La vente a été conclue sans intermédiaire. En effet, après sa visite, Léo Toctone s'était renseigné sur l'identité du propriétaire auprès des commerçants de Beaumanoir. Contacté par Léo Toctone, l'ancien propriétaire, pressé de vendre et peu satisfait des services des agences immobilières, avait lui-même réalisé deux visites ultérieures avant la signature du compromis devant le notaire.

Conformément aux mandants, Guy Tare avait communiqué aux agences immobilières, dont celle de Jenny Comprenrien, l'identité de l'acquéreur.

Contre qui et avec quelles chances de succès l'agence peut-elle agir ? (8 points)