

EXAMEN D'ENTREE A L'ECOLE DES AVOCATS

SESSION 2013

EPREUVE DE RAISONNEMENT JURIDIQUE

Mercredi 18 septembre 2013

*Durée : 5h
Coefficient : 2*

Les candidats traiteront en 5 heures et sur 2 copies distinctes le sujet de droit des obligations et le sujet correspondant à la matière de procédure choisie lors du dépôt du dossier d'inscription :

<i>Droit des obligations</i>	<i>pp.1 - 2</i>
<i>Procédure civile</i>	<i>p. 3</i>
<i>Procédure pénale</i>	<i>pp. 4 - 5</i>
<i>Procédure administrative contentieuse</i>	<i>pp. 6 - 7</i>

DROIT DES OBLIGATIONS

Cas pratique :

Monsieur LADEVEINE, qui se décrit lui-même comme un « *piètre juriste à la vie contentiogène* », est aujourd'hui confronté à trois séries de problèmes juridiques pour la résolution desquels il souhaiterait que vous l'aidiez de vos lumières de manière méthodique, objective et argumentée.

D'abord, par une promesse synallagmatique de vente signée le 2 janvier 2013, non publiée au service chargé de la publicité foncière, M. LEPYRO s'était engagé à vendre à M. LADEVEINE une parcelle de terrain située à Toulouse, la réitération de la vente par acte notarié devant intervenir au plus tard dans un délai de six mois à compter de la signature de l'acte sous-seing privé constatant le « consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix ». Pourtant, le 2 février 2013, M. LEPYRO a, en méconnaissance des droits de M. LADEVEINE et en pleine connaissance de cause, conclu une seconde promesse synallagmatique de vente, également non publiée, avec Mme LACHANCE qui ignorait totalement, au moment de la signature de son acte, l'existence du compromis antérieurement convenu entre le vendeur et M. LADEVEINE. Mais, grâce à l'indiscrétion du majordome de M. LEPYRO, M. LADEVEINE a été informé de cette situation et en a alors alerté, par lettre recommandée (avec demande d'avis de réception) du 2 mars 2013, le notaire chargé d'authentifier l'acte de vente à Mme LACHANCE en lui signalant clairement l'antériorité de son acquisition et sa volonté résolue de la régulariser par acte notarié. Peine perdue puisque, passant outre cette mise en garde, ledit notaire, Me LAPLUME, allait recevoir par acte authentique du 2 mai 2013 la seconde promesse synallagmatique et publier son acte le 7 juin 2013. Considérant alors avoir été « doublement trahi », M. LADEVEINE envisage aujourd'hui d'assigner en indemnisation M. LEPYRO et Me LAPLUME, le premier pour avoir sciemment pris des libertés avec « leur » compromis de vente et le second pour avoir commis une faute volontaire en régularisant l'acte de vente de Mme LACHANCE alors qu'il avait été antérieurement averti de l'existence de la première promesse valant vente.

Quid juris sachant, notamment, que le notaire instrumentaire, informé de l'imminence d'un bras de fer judiciaire et résolu à le livrer, a d'ores et déjà fait savoir à M. LADEVEINE qu'il fera valoir, s'il y a lieu, les arguments suivants : « *les actes et décisions judiciaires*

soumis à publicité par application de l'article 28, 1° du décret du 4 janvier 1955 sont, s'ils n'ont pas été publiés, inopposables aux tiers qui peuvent dès lors légitimement les méconnaître et les notaires sont tenus d'instrumenter les actes conformes à l'ordre public qui ne méconnaissent pas les droits que des tiers peuvent légalement opposer aux parties ; il s'ensuit qu'il n'a commis aucune faute en ne refusant pas d'instrumenter une vente qui, certes, méconnaissait les droits que M. LADEVEINE tenait d'une vente antérieure en date mais qui, n'ayant pas été publiée, n'était pas opposable à Mme LACHANCE qui dès lors pouvait légalement l'ignorer et exiger la réitération en la forme authentique d'un acte sous seing privé conclu à son profit » ?

Ensuite, il y a quelque temps, M. LINGRAT, ami d'enfance de M. LADEVEINE, était dans une mauvaise passe à cause d'un licenciement pour motif économique et, subséquemment, de l'expulsion de son logement. Alors informé des malheurs de son « pote » et souhaitant sincèrement l'aider « *sans en avoir l'air* » (puisque M. LINGRAT, qui a un vif sentiment de son honneur, n'aurait jamais accepté de recevoir un cadeau en bonne et due forme), M. LADEVEINE avait sciemment décidé de lui vendre un de ses studios à un prix quasi insignifiant (sans avoir, curieusement, jamais éveillé les soupçons du fisc) afin de lui permettre de se reloger et de retrouver un emploi. Mais, aujourd'hui, suite à une vive altercation avec celui qu'il qualifie désormais d'« ex-ami à la mémoire courte », M. LADEVEINE se demande s'il pourrait, à titre de représailles, dénoncer en justice la vente considérée au seul motif que celle-ci avait été conclue à un prix « *loin d'être objectivement sérieux* ». *Quid juris ?*

Enfin, la société LORDRE, agissant en qualité de maître d'ouvrage, a confié la réalisation de travaux de rénovation immobilière à la société LŒUVRE, laquelle a fait réaliser l'intégralité desdites prestations par M. LESOUMIS, un petit artisan exerçant sous le statut d'auto-entrepreneur. Mais ce dernier ayant, lors de son intervention, percuté et gravement endommagé un mur appartenant à M. LADEVEINE, celui-ci envisage d'assigner en indemnisation la société LŒUVRE, « *probablement plus solvable que son pauvre subalterne* », puisque, selon lui, ladite société doit être juridiquement regardée et traitée comme « *le patron* » de la société LESOUMIS. *Quid juris ?*