



Institut d'Études Judiciaires
Faculté de droit - Université Paris 12 - UPEC
Examen d'entrée au CRFPA
Session 2010

Epreuve d'aptitude au raisonnement juridique Droit des Obligations

Vous devez résoudre les cas pratiques suivants :

CAS n°1

Terry GOLLO a passé avec Jean PROFITE un bail commercial visant le fonds de commerce de boulangerie qu'il a exploité jusqu'en août 2010. Le local était situé au fonds du petit centre commercial « du côté de chez vous » qui comporte une demi-douzaine de boutiques appartenant toutes à Jean PROFITE. Ce dernier avait réalisé quelques aménagements pour adapter le local à cette activité.

Ce contrat comportait deux clauses particulières dont le contenu est reproduit ci-après :

Art4 – exclusivité

Le bailleur s'engage à garantir au preneur une exclusivité quant à l'activité de boulangerie et accessoires. En conséquence, il s'engage à ne pas louer les autres locaux dont il est propriétaire dans le centre commercial « du côté de chez vous » à un preneur exerçant la même activité.

Art10 – durée

Le présent contrat est passé pour une durée de 9 ans renouvelable. Les parties conviennent néanmoins que le preneur pourra résilier le contrat après la première année en respectant un préavis de 6 mois.

Terry GOLLO a appris en février 2010 qu'une pâtisserie faisant également dépôt de pains allait ouvrir dans un local mieux placé à l'entrée du centre commercial. Il a alors adressé à son propriétaire, une lettre recommandée avec accusé de réception lui demandant des explications et lui enjoignant de respecter la clause d'exclusivité. Sans réponse satisfaisante, courant juillet 2010, il a envoyé un nouveau courrier par lequel il lui notifiait qu'il devait tirer toutes les

conséquences de son attitude et qu'il se considérait libre de tout engagement au 31 août 2010.

Par ce même courrier, il réclamait au bailleur des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi. Fin août, il a effectivement quitté les lieux et refusé depuis lors de payer les loyers. Les derniers mois d'exploitation avaient été financièrement calamiteux pour Terry GOLLO. Son concurrent, ouvert depuis mai 2010, a quant à lui, immédiatement rencontré un vif succès.

1 - Cette rupture du contrat vous paraît-elle juridiquement fondée ? **5 points**

2 - Quelles devraient être, selon vous, les conséquences pratiques d'une telle rupture ? **3 points**

3 - Terry GOLLO aurait-il pu agir différemment afin d'obtenir le respect de son exclusivité ? Contre qui ? Sur quel fondement ? **4 points**

Il vous est demandé de raisonner selon la théorie générale du droit des obligations en faisant abstraction des règles spécifiques du bail commercial.

CAS n°2

La société Henri BAMBELLE, entreprise générale de bâtiment a obtenu un marché de construction d'une maison individuelle dans un quartier résidentiel de Joinville-le-Pont. Pour mener à bien cette tâche, la démolition de l'ancien pavillon devait être rapidement réalisée. Cette mission a été confiée par la société Henri BAMBELLE à la société Tera SEUMENT par le biais d'un contrat de sous-traitance. Malheureusement, malgré les instructions précises données par la société Henri BAMBELLE, le mur de la maison voisine a été très gravement endommagé par la manœuvre d'un bulldozer. Le chef de chantier, salarié de la société Henri BAMBELLE, était pourtant présent sur place pour contrôler le bon déroulement de la démolition. Justin CONSEIL, propriétaire voisin, présent au moment des faits, a été fort contrarié par l'attitude nonchalante des représentants des sociétés Henri BAMBELLE et Tera SEUMENT présents sur place. Quant au comportement quasiment injurieux du conducteur du bulldozer, manifestement en état d'ébriété, il en est resté sans voix.

Aucun des protagonistes ne voulant assumer une quelconque responsabilité, Justin CONSEIL envisage d'agir en justice tant contre la société Henri BAMBELLE, que contre la société Tera SEUMENT.

Des actions vous paraissent-elles pouvoir aboutir ? Sur quel(s) fondement(s) ? **8 points**