

FIN



# **EXAMEN D'ENTREE** **AU CRFPA**

**SESSION 2015**

**Jeudi 17 Septembre 2015**

**9H00 - 14H00**

**Epreuve d'admissibilité : Epreuve juridique n°1**

**DROIT DES OBLIGATIONS**

***Document autorisé***: Code civil

### Résoudre le cas pratique suivant

L'humeur de Norbert oscille entre inquiétude, colère et combativité. Il y a six mois, il a acheté un petit appartement à Sceaux pour y vivre avec sa compagne. Le vendeur est un professeur du lycée Lakanal, qui vient de prendre sa retraite et part s'établir en province. Voulant à tout prix éviter les ennuis liés à la rénovation d'un bien, Norbert s'est porté acquéreur de cet appartement en raison de son excellent état, le vendeur ayant fait réaliser juste avant la vente toute une série de travaux. Or, Norbert observe aujourd'hui des désordres d'étanchéité de sa douche qu'un ami entrepreneur, qui s'est rendu chez lui, attribue à une mauvaise pose du carrelage. Du coup, l'eau parvient à s'infiltrer derrière les carreaux et entraîne une très forte humidité dans le mur qui sépare la salle de bains de la chambre, faisant cloquer la peinture et endommageant même le sol de la chambre. Norbert s'est immédiatement adressé à son vendeur qui lui a rappelé que l'acte de vente contenait une clause de non-garantie des vices cachés. Néanmoins, surpris et mécontent que les travaux réalisés ne donnent pas satisfaction, ce dernier a consenti à donner à Norbert le nom de l'entreprise qui a réalisé la pose du carrelage, en l'occurrence l'entreprise Cap-Rénov'. Norbert, qui vient de s'installer, n'entend pas déménager. Mais il aimerait savoir comment obtenir la réparation de son préjudice<sup>1</sup>.

Par ailleurs, Norbert a le sentiment d'avoir été trahi par sa banque, le Crédit Normand, sur une grosse opération. Spécialisé dans l'investissement locatif, il avait en effet repéré une trentaine de parkings à vendre qu'il comptait acquérir pour les louer au détail. Pour financer son projet, il s'était adressé à M. Renard – son conseiller en patrimoine au Crédit Normand - afin de connaître les conditions auxquelles sa banque accepterait de lui prêter la somme dont il avait besoin. Or, après avoir reçu diverses propositions de financement, il est tombé à la renverse en apprenant que les parkings venaient d'être vendus à M. Renard lui-même et à sa femme, qui ont profité de l'information confidentielle qu'il leur avait livrée pour le doubler sur le projet ! Furieux, il n'entend pas se laisser faire et aimerait connaître les actions qu'il pourrait engager pour obtenir la réparation de son préjudice.

Enfin, une dernière affaire lui cause quelques insomnies. Il y a six mois, alors qu'il disposait de certaines liquidités qu'il souhaitait placer, Norbert a racheté la créance que la société Immo-plis détenait sur la société N Service, solide acteur du secteur du nettoyage dont il ne craignait pas la défaillance. Sur les conseils d'un ami juriste, Norbert a adressé dès le lendemain de la cession à la société N Service une lettre recommandée avec AR pour l'informer de la cession mais celle-ci ne lui a jamais répondu.

Le terme de la créance étant le 20 septembre, Norbert a récemment rappelé à la société N Service qu'il en attendait le paiement au plus tard à cette date. Mais la réponse qu'il a reçue lui a glacé le dos : la société N Service a indiqué avoir payé cette créance entre les mains de la société Immo-plis le mois dernier et n'entend pas payer une seconde fois. Or la société Immo-plis est aujourd'hui en déconfiture notoire ! Qu'en pensez-vous ?

---

<sup>1</sup> Il convient d'écarter toute considération tenant à une éventuelle assurance, la question suggérant que Norbert ne peut pas prétendre au versement d'une quelconque indemnité d'assurance.

Par ailleurs, il n'est pas demandé aux étudiants de raisonner sur le fondement de la théorie des vices cachés, qui la garantie n'était pas due.

*N'est pas au programme ; on considère que l'espèce,*