

Sujet type d'examen

Le sujet se présente sous la forme de trois dossiers indépendants.

DOSSIER 1 – Les types de responsabilités (13,5 / 20 points)

DOSSIER 2 – La garantie du recouvrement des loyers (2,5 / 20 points)

DOSSIER 3 – Le renouvellement du parc automobile(4 / 20 points)

BASE DOCUMENTAIRE

Document 1 – Art. L110-1 du Code de commerce

Document 2 – Arrêt Cour de cass., 1^{re} ch. civ. du 05 févr. 2020

Document 3 – Extrait du contrat d'accompagnement du bail d'habitation de Léa

Document 4 – Arrêt Cour de cass., 1^{re} ch. civ. du 16 oct. 2024

Document 5 – Art. 1147 et 1315 du c. civ. (ancienne version)

Document 6 – Art.1217 du Code civil

Document 7 – Document de l'INC sur la responsabilité du garagiste (extrait)

Avertissement

Si le texte du sujet, de ses questions ou de ses documents vous conduit à formuler une ou plusieurs hypothèses, il vous est demandé de la (ou les) formuler explicitement dans votre copie. Toutes les réponses doivent être justifiées.

Il vous est demandé d'apporter un soin particulier à la présentation de votre copie et à la qualité rédactionnelle.

SUJET

L'entreprise ImmoNarbo est une agence immobilière implantée à Narbonne, dans le département de l'Aude. Elle a été créée en 1982 par Éric Tanderon qui était alors salarié d'une grande agence Lyonnaise avant de s'établir à son compte en Occitanie.

L'agence exerce deux types d'activités :

- la transaction immobilière (comme intermédiaire dans l'achat et la vente de biens immeubles)
- la gestion locative et la gestion de syndic de copropriété pour le compte de plusieurs immeubles répartis dans la région.

Un syndic de copropriété est chargé de l'administration des parties communes d'une copropriété comprenant la gestion d'un immeuble en s'assurant de sa conservation, de son

entretien et de la gestion des réparations courantes et urgentes. Ainsi, le syndic peut être amené à conclure des contrats nécessaires à la vie de la copropriété (tels qu'assurances, fourniture de combustible, recrutement de personnel).

ImmoNarbo emploie actuellement 9 salariés, dont 3 gestionnaires de copropriété et 4 agents techniques de terrain. Ces derniers visitent régulièrement les immeubles et sont chargés des petites réparations et tâches d'entretien régulières.

Il y a huit ans la fille d'Éric Tanderon, Lucie, qui a une formation en gestion et en droit de l'immobilier, est venue travailler avec son père afin de chapeauter le service juridique.

À l'issue de votre première année de DCG, vous avez eu l'opportunité d'effectuer votre stage au sein de l'agence ImmoNarbo, sous la supervision de Lucie Tanderon qui avait alors relevé votre sérieux et votre rigueur. Votre diplôme en poche, le cabinet CAP CONSEIL vous a proposé un poste d'assistant dans le service juridique car votre connaissance du dossier ImmoNarbo sera un atout appréciable. En effet, il s'agit d'un nouveau dossier du cabinet CAP CONSEIL qui exige une attention particulière et vous pourrez ainsi épauler Lara Tachini, votre supérieure, dans la gestion des problématiques de droit liées entre autres au dossier ImmoNarbo.

DOSSIER 1 – LES TYPES DE RESPONSABILITÉS

Un des gestionnaires de copropriétés d'ImmoNarbo, Marc Lambert, embauché il y a cinq ans, assure le suivi d'une vingtaine de syndics de copropriétaires. Dans le cadre de la gestion de l'immeuble « Calypso » situé à Béziers, dont la réfection complète de la façade était programmée, M. Lambert a commis une erreur dans la répartition des charges entre copropriétaires. La mauvaise ventilation des appels de fonds a donc porté sur des montants particulièrement élevés. Cette situation a suscité de vives contestations de l'un des copropriétaires, M. Dufour, lequel envisage désormais d'engager la responsabilité de l'agence ImmoNarbo puisqu'il a dû avancer injustement de fortes sommes d'argent.

Votre mission : Assister Lara dans l'accompagnement des possibles mises en responsabilité d'ImmoNarbo.

Pour la réaliser, vous devez :

- 1. Repérer la qualification professionnelle de l'agence ImmoNarbo.**
- 2. Déterminer devant quelle juridiction ImmoNarbo pourrait être poursuivie lors de son litige avec M. Dufour.**
- 3. Justifier la responsabilité de l'agence pour l'erreur commise par Marc Lambert.**

Lucie Tanderon vous contacte car dans l'immeuble « Albatros » situé à Carcassonne, dont la gestion technique est assurée par ImmoNarbo, la porte automatique d'accès au parking ne fonctionnait pas correctement et une enfant de 8 ans, Léa Anton, vient de se blesser en essayant de refermer elle-même la porte. Il semblerait que la blessure soit particulièrement sévère, l'enfant est aux urgences et les parents ont déjà fait savoir qu'ils n'en resteraient pas là. L'agent technique chargé de la maintenance des portes automatiques de l'Albatros est Sylvain

Ferré, un salarié d'ImmoNarbo embauché il y a 6 ans. Il a indiqué à Lucie que toutes les vérifications semestrielles légalement obligatoires avaient été faites, le dernier contrôle datant du 3 mars, comme prévu, tout fonctionnait alors correctement et aucun dysfonctionnement n'avait été constaté ou signalé depuis. Lucie craint toutefois de voir la responsabilité de ImmoNarbo engagée et vous demande conseil.

Vous bénéficiez d'un arrêt, reproduit en document 2, pour répondre.

4. Apprécier le type d'obligation en matière de sécurité qui pèse sur un contrat de maintenance des portes automatiques d'immeubles.

5. À la lecture de l'arrêt reproduit en document 2, vérifier si la responsabilité d'ImmoNarbo pourra être engagée en tant que société chargée de la maintenance des portes automatiques de l'Albatros.

DOSSIER 2 – LA GARANTIE DU RECOUVREMENT DES LOYERS

Dans le cadre de son activité de gestion locative, ImmoNarbo gère quelques résidences d'étudiants. Pour ce type de locations, les propriétaires doivent avoir l'assurance de percevoir les loyers. Aussi, afin de pallier toute difficulté de paiement, ImmoNarbo exige l'engagement des parents. À cette fin, la signature du bail locatif avec un étudiant s'accompagne de contrats complémentaires qui doivent être complétés et acceptés par chacun des deux parents. Un extrait est reproduit en document 3.

M. Lumio, propriétaire d'un studio loué à Léa Ferroul, dans la résidence Narbonnaise des « Etudiantines », n'a pas perçu de loyer depuis deux mois pour un total de 700 €. Il s'avère que Léa est étudiante, ses parents sont séparés et son compte bancaire est déjà au plafond du découvert autorisé. Sa mère est actuellement en recherche d'emploi et son père, Philippe Ferroul, architecte, a déjà indiqué qu'il verse à sa fille une somme mensuelle pour payer ses frais de scolarité et son loyer et qu'il ne versera pas un centime de plus. Comme Lucie vient de prendre en charge les dossiers juridiques de l'agence et que vous êtes justement sur place, elle vous demande conseil sur cette affaire et les risques de ne pas recouvrer les loyers impayés.

Votre mission : Apporter un conseil à Lucie dans le recouvrement de loyers impayés.

Pour la réaliser, vous devez :

6. Qualifier le contrat dont un extrait est reproduit en document 3 et indiquer les conséquences de cet engagement solidaire sur le règlement des loyers impayés de Léa Ferroul.

DOSSIER 3 – LE RENOUVELLEMENT DU PARC AUTOMOBILE

ImmoNarbo souhaite renouveler son parc automobile vieillissant. Leur flotte automobile se compose de 10 véhicules dont 4 utilitaires du style fourgons aménagés.

Éric Tanderon projette de s'orienter vers des véhicules électriques. Ce changement s'inscrit dans une démarche plus écoresponsable de l'entreprise même si la technologie est toujours en développement notamment quant à l'autonomie des batteries. La nouvelle flotte a été financée

par emprunt et ImmoNarbo a fait l'acquisition de 8 véhicules électriques tout en conservant 2 utilitaires de type fourgons.

Depuis quelques mois, un des fourgons est régulièrement immobilisé chez le garagiste AUTO-RÉPAR. Plusieurs interventions ont eu lieu occasionnant des factures de réparation conséquentes et le fourgon a été souvent immobilisé par ces allers-retours chez le garagiste. Ce matin, le voyant d'incident mécanique s'est à nouveau allumé dans le fourgon. Contacté, le garagiste affirme que tout a été fait de son côté, plusieurs pièces ont été changées y compris en prévention, plusieurs mécaniciens se sont succédé sur le véhicule et des experts de la marque ont même fait le déplacement pour inspecter le fourgon sans déterminer l'origine de la panne.

M. Tanderon est excédé et souhaite engager la responsabilité d'AUTO-RÉPAR mais vous demande conseil. Vous disposez des documents 4 et 5 pour lui répondre.

Votre mission : Conseiller M. Tanderon sur une mise en responsabilité contractuelle.

Pour la réaliser, vous devez :

7. Dans une synthèse structurée et argumentée, expliquer les conditions d'une mise en responsabilité contractuelle (le syllogisme n'est pas attendu).

Votre réponse permettra de mobiliser vos connaissances et les éléments pertinents de la base documentaire (documents 4, 5, 6) pour présenter :

- Les conditions de la mise en œuvre de la responsabilité contractuelle, les moyens d'exonération de cette responsabilité ;
- Le rappel de la situation problématique dans laquelle est placé M. Tanderon ;
- L'exploitation de l'arrêt du 16 octobre 2024 par l'exposé des faits, ainsi que de la décision de la cour d'appel puis l'explication de la décision de la Cour de cassation ;
- La réponse circonstanciée à apporter à M. Tanderon quant à savoir s'il pourra engager la responsabilité du garagiste AUTO-RÉPAR ;
- Les conséquences et l'utilité de la responsabilité civile contractuelle.

BASE DOCUMENTAIRE

Document 1 – Article L110-1 du Code de commerce

Version en vigueur depuis le 1er janvier 2022

Modifié par Ordonnance n°2021-1192 du 15 septembre 2021 - art. 28

La loi répute actes de commerce :

1° Tout achat de biens meubles pour les revendre, soit en nature, soit après les avoir travaillés et mis en œuvre ;

2° Tout achat de biens immeubles aux fins de les revendre, à moins que l'acquéreur n'ait agi en vue d'édifier un ou plusieurs bâtiments et de les vendre en bloc ou par locaux ;

3° Toutes opérations d'intermédiaire pour l'achat, la souscription ou la vente d'immeubles, de

fonds de commerce, d'actions ou parts de sociétés immobilières ;

4° Toute entreprise de location de meubles ;

5° Toute entreprise de manufactures, de commission, de transport par terre ou par eau ;

6° Toute entreprise de fournitures, d'agence, bureaux d'affaires, établissements de ventes à l'encan, de spectacles publics ;

7° Toute opération de change, banque, courtage, activité d'émission et de gestion de monnaie électronique et tout service de paiement ;

8° Toutes les opérations de banques publiques ;

9° Toutes obligations entre négociants, marchands et banquiers ;

10° Entre toutes personnes, les lettres de change ;

11° Entre toutes personnes, les cautionnements de dettes commerciales.

Document 2 – Arrêt de la Cour de cassation du 5 novembre 2020

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 15 mars 2018), M. F..., locataire de la société SCIC résidences, a été blessé par la porte automatique d'accès au parking de son immeuble, qui ne s'est pas refermée et qu'il a voulu fermer manuellement.

2. M. F..., agissant tant en son nom personnel qu'en qualité de représentant légal de sa fille mineure E... O... F..., et Mme J..., son épouse, ont assigné la société [GCE assurances], auprès de laquelle la propriétaire de l'immeuble était assurée (...). La société GCE assurances, a appelé en garantie la société Thyssenkrupp ascenseurs, chargée de la maintenance de la porte.

(...)

Énoncé du moyen

4. La société (...) GCE assurances, fait grief à l'arrêt de mettre hors de cause la société Thyssenkrupp ascenseurs et de rejeter sa demande en garantie dirigée contre celle-ci, alors « que celui qui est chargé de la maintenance et de l'entretien complet d'une porte automatique de garage est tenu d'une obligation de résultat en ce qui concerne la sécurité ; qu'en ayant retenu que la société ThyssenKrupp ascenseurs n'était tenue qu'à une obligation de moyens, la cour d'appel a violé l'article 1147 du Code civil, dans sa rédaction applicable au litige. »

Réponse de la Cour

(...)

6. Pour mettre hors de cause la société Thyssenkrupp ascenseurs et rejeter la demande en garantie formée contre elle par la société [GCE] assurances, l'arrêt retient que, dans la mesure où, en conformité avec la réglementation, il peut s'écouler six mois entre deux visites d'entretien et où, durant ces périodes, l'intervention de la société Thyssenkrupp ascenseurs en

raison d'un dysfonctionnement de tout ordre de la porte de garage est conditionnée par le signalement du gardien de l'immeuble, l'obligation de sécurité pesant sur la société chargée de l'entretien ne peut qu'être de moyen s'agissant des avaries survenant entre deux visites et sans lien avec l'une de ces visites.

7. En statuant ainsi, alors que celui qui est chargé de la maintenance d'une porte automatique d'accès à un parking est tenu d'une obligation de résultat en ce qui concerne la sécurité de l'appareil, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, (...), l'arrêt rendu le 15 mars 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Chambéry ;

Document 3 – Extrait du contrat d'accompagnement du bail d'habitation de Léa

(...)

ARTICLE 2 – ENGAGEMENT DE CAUTION SOLIDAIRE de Françoise et Philippe Ferroul

La CAUTION déclare, par la présente, donner au BAILLEUR représenté par l'agence ImmoNarbo, conformément aux dispositions des articles 2288 et suivants du Code civil, sa caution personnelle, solidaire et indivisible, pour le paiement des sommes dues par le LOCATAIRE, Léa Ferroul, au titre du BAIL d'habitation.

(...)

Document 4 – Arrêt de la Cour de cassation, 1^{er} ch. civ., du 16 octobre 2024

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (...), le 27 juillet 2012, M. [T] a acquis un véhicule automobile neuf devant servir à son usage professionnel de chauffeur de taxi. Le véhicule, confié à l'entretien régulier de la société Passion Motorcycle (le garagiste), a connu des dysfonctionnements répétés et persistants en dépit des réparations effectuées.

3. Le 29 mars 2018, M. [T] a assigné le garagiste en responsabilité et indemnisation de ses préjudices matériels et moraux.

Énoncé du moyen

[...]

8. M. [T] fait grief à l'arrêt du 3 novembre 2022, (...) « alors que, si la responsabilité du garagiste au titre des prestations qui lui sont confiées n'est engagée qu'en cas de faute, dès lors que des désordres surviennent ou persistent après son intervention, l'existence d'une faute et celle d'un lien causal entre la faute et ces désordres sont présumées ; que M. [T] recherchait la

responsabilité de la société Passion Motorcycle en raison de la persistance de la panne déclenchant le voyant d'alarme malgré les interventions du garagiste sur le véhicule pour la rechercher et la réparer ; qu'en excluant la responsabilité de la société Passion Motorcycle aux motifs que l'origine de la panne était fortuite¹ et qu'elle n'était pas la seule à ne pas l'avoir découverte, motifs impropres à caractériser l'absence de faute du garagiste et donc impuissants à écarter la présomption de faute du garagiste et de lien de causalité avec les préjudices du propriétaire du véhicule en raison de la persistance de la panne après son intervention, la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 1147, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et 1315, devenu 1353, du Code civil :

9. Il résulte de ces textes que, si la responsabilité du garagiste au titre des prestations qui lui sont confiées n'est engagée qu'en cas de faute, dès lors que des désordres surviennent ou persistent après son intervention, l'existence d'une faute et celle d'un lien causal entre la faute et ces désordres sont présumées.

10. Pour rejeter les demandes de M. [T], l'arrêt retient que deux experts ont mis en lumière une "panne fortuite" à l'origine de l'allumage du voyant d'alerte du tableau de bord, que ce caractère fortuit exclut toute faute de la part du garagiste, qu'aucun des garages intervenus sur le véhicule n'a su déterminer l'origine de la panne, que l'expert judiciaire lui-même a dû procéder à plusieurs réunions d'expertise avant d'en établir la cause et qu'aucun élément du dossier ne met en lumière une faute particulière imputable avec certitude au garagiste.

11. En statuant ainsi, alors que ni l'incertitude sur l'origine d'une panne ni la difficulté à déceler cette origine ne suffisent à écarter les présomptions pesant sur le garagiste, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes les dispositions, l'arrêt rendu par la cour d'appel de Paris (...);

Document 5 : Ancien Art. 1147 et 1315 du c. civ (en vigueur du 21 mars 1804 au 01 oct. 2016)

Art. 1147 « Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part. »

Art. 1315 « Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation. »

Document 6 : Art.1217 du Code civil

¹ Fortuit : qui arrive ou paraît survenir par hasard, de manière inattendue.

Version en vigueur depuis le 1er octobre 2018

Modifié par LOI n°2018-287 du 20 avril 2018 - art. 10

La partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté, ou l'a été imparfaitement, peut :

- refuser d'exécuter ou suspendre l'exécution de sa propre obligation ;
- poursuivre l'exécution forcée en nature de l'obligation ;
- obtenir une réduction du prix ;
- provoquer la résolution du contrat ;
- demander réparation des conséquences de l'inexécution.

Les sanctions qui ne sont pas incompatibles peuvent être cumulées ; des dommages et intérêts peuvent toujours s'y ajouter.

Document 7 : Responsabilité contractuelle du garagiste : clarification de la Cour de cassation

Date de publication : 04/08/2025 - **Automobile/2 roues**

La responsabilité qui pèse sur la garagiste en cas d'inexécution de la prestation repose sur l'article 1353 du Code civil, et sur l'article 1231-1 du Code civil.

Ces articles sont entrés en vigueur le 1^{er} octobre 2016, avec l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016. Dans les affaires antérieures au 1^{er} octobre 2016, la responsabilité du garagiste reposait sur les articles 1315 et 1147 du Code civil.

Pendant longtemps, les jugements ont adopté une conception maximaliste de la responsabilité pesant sur le garagiste en la qualifiant d'obligation de résultat. L'obligation de résultat mise à la charge des garagistes s'était doublée d'une responsabilité de plein droit puis les jugements ont déduit de l'obligation de résultat une présomption de faute et une présomption de causalité entre la faute et le dommage.

Le garagiste était systématiquement responsable de toutes les pannes survenant après son intervention.

La Cour de cassation était revenue à une conception plus minimaliste de l'obligation de résultat. Ainsi, en présence d'une nouvelle panne survenant après une première réparation, la responsabilité du garagiste ne pouvait être engagée qu'à la condition que le client apporte la preuve que la panne est due à une défectuosité déjà existante au jour de l'intervention du garagiste (voir la fiche de jurisprudence automobile 2021 de l'INC).

Le garagiste pouvait s'exonérer en démontrant son absence de faute ou en démontrant qu'il n'y a aucun lien entre son intervention et la nouvelle panne.

Depuis deux arrêts du 11 mai 2022, la Cour de cassation a opéré une clarification sur la responsabilité du garagiste et abandonne le recours à la notion d'obligation de résultat pour les raisons suivantes : « ... la référence [à la notion d'obligation de résultat] et à un tel régime de responsabilité n'est pas justifiée dès lors qu'il a été admis que la responsabilité du garagiste

pouvait être écartée, même si le résultat n'a pas été atteint, en prouvant qu'il n'a pas commis de faute ». En effet, les juges rappellent que selon l'article 1231-1 du Code civil, seul un événement de force majeure permet de s'exonérer d'une obligation de résultat.

Désormais, la responsabilité du garagiste est engagée en cas de faute dès lors que des désordres surviennent ou persistent après son intervention. L'existence d'une faute et d'un lien causal entre la faute et les désordres est présumée.

L'exigence pour le consommateur d'établir que les dysfonctionnements ont un lien avec l'intervention du garagiste est abandonnée. Il appartient au garagiste, dont la faute est présumée, d'établir qu'il n'a commis aucune faute.

Ainsi, peu importe que le consommateur n'apporte pas d'éléments techniques à l'appui de sa demande.

[...]

Source : Site INC Institut National de la Consommation, article rédigé par Françoise HEBERT-WIMART, juriste à l'INC.