

EXAMEN D'ACCÈS CRFPA

SESSION 2025

Mardi 2 septembre 2025

DROIT DES OBLIGATIONS

Durée de l'épreuve : 3 heures

Coefficient : 2

Documents autorisés :

- Code civil :
 - * Dalloz et LexisNexis. Le supplément proposé par Dalloz en 2021 pour tenir compte des réformes concernant le droit des sûretés et celui des procédures collectives, qui ne contient que des textes, est donc autorisé. En revanche, le supplément proposé par le passé à l'occasion de la réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations n'est pas autorisé, puisqu'il contient des analyses et commentaires sous articles.

Dès que ce sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.

Ce sujet comporte 3 pages numérotées de 1/3 à 3/3.

I. Arlette des Prés, parisienne depuis plus de 20 ans, rêve de changer de vie et de s'installer en Bretagne pour y créer une maison d'hôtes. Sur un site de ventes entre particuliers spécialisé dans la vente de biens en Bretagne, elle trouve une annonce ainsi rédigée : *Vente propriété de charme en bord de mer. Zone touristique. Proche tous commerces. Idéal maison d'hôtes.* Séduite par cette description, elle se rend sur place avec enthousiasme en septembre 2024. C'est le frère du propriétaire, Bernard Lavilette, qui lui fait visiter le bien. En effet, le propriétaire vit en Martinique et a chargé son frère, jeune retraité installé de longue date dans la région, de le représenter dans toutes les étapes de la vente de son bien. A la suite d'une négociation courte et efficace, la vente est conclue en décembre 2024.

D'importants travaux sont ensuite réalisés sous l'égide d'un architecte. En particulier, la maison est surélevée d'un étage pour pouvoir créer quatre chambres supplémentaires. Dans le même temps, Madame des Prés démissionne de son poste de directrice marketing pour se consacrer entièrement à ce nouveau projet professionnel. Elle rend son appartement parisien et organise son déménagement en Bretagne. Le 1^{er} avril 2025, l'établissement ouvre enfin ses portes et c'est un succès : les clients affluent et ne tarissent pas d'éloges sur le lieu et son environnement. Mais trois mois plus tard, c'est la douche froide. Un festival de *black metal* s'installe sur le terrain jouxtant l'établissement. Madame des Prés découvre avec stupeur qu'il se tient annuellement dans la commune, depuis dix ans, du 14 juillet au 15 août, sur le même emplacement. Le bruit est assourdissant, de jour comme de nuit, et des véhicules vont et viennent en permanence, certains utilisant même le terrain de l'établissement comme parking. Les clients fuient en attribuant à l'établissement des avis très négatifs sur internet et plus aucune réservation n'est enregistrée dès que Madame des Prés mentionne la situation. Elle est finalement contrainte de fermer son établissement pendant toute la durée du festival, en pleine saison estivale, ce qui met en péril l'activité de sa maison d'hôtes. Madame des Prés est furieuse contre Bernard Lavilette, avec lequel s'étaient tenues toutes les négociations et à qui elle avait longuement expliqué son projet de maison d'hôtes. Selon elle, celui-ci était installé dans le village depuis 20 ans ne pouvait ignorer la présence de ce festival bien connu dans la région. Elle en veut également au vendeur, qui ne lui a rien dit non plus à propos du festival, même si elle n'a fait qu'échanger par téléphone avec lui quelques minutes avant la signature de la vente chez le notaire.

Madame des Prés vous consulte pour savoir si elle pourrait remettre en cause la vente.

Elle se demande cependant si elle ne ferait pas mieux de se contenter de demander une compensation financière au vendeur au vu des frais déjà engagés dans la rénovation et des changements qu'elle a initiés dans sa vie personnelle comme professionnelle.

Renseignez-la sur les différentes options envisageables pour accéder à ses demandes.

(10 points)

II. Arlette des Prés rencontre en parallèle des difficultés liées aux travaux effectués sur son bien. Elle s'est en effet aperçue que l'étage ajouté, bien que conforme au permis de construire, était 10 cm trop bas par rapport à ce qui avait été convenu avec l'architecte. Selon elle, les chambres en deviennent très désagréables tant on s'y sent oppressé. Comme elle le répète à qui veut l'entendre : « *les clients qui viennent dans ma maison d'hôtes vivent en ville dans des appartements étriqués et bas de plafond. Ils viennent ici précisément pour avoir de l'air et de l'espace !* ». Elle affirme d'ailleurs avoir perdu plusieurs clients potentiels à cause de cela, et récolté des avis négatifs sur ce point aussi sur internet. Bien décidée à récupérer ces 10 cm,

ou à tout le moins obtenir une compensation financière, Arlette des Prés vous consulte pour savoir ce qu'elle peut faire.

(4 points)

III. Pour couronner le tout, Madame des Prés se retrouve en conflit avec la société avec laquelle elle avait conclu, le 15 avril 2025, un contrat d'une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction pour un service de pressing du linge de maison, dans le cadre de son activité d'exploitante de maison d'hôtes. Jugeant la prestation fournie très peu satisfaisante (retard dans la prise en charge et la restitution du linge, linge parfois rendu avec des taches persistantes et une odeur douteuse, voire détérioré), elle souhaite obtenir réparation. Une fois l'action judiciaire engagée, elle réalise cependant qu'elle n'avait pas vu une clause perdue au beau milieu des conditions générales figurant au verso du bon de commande de la société de pressing, intitulée « *Réclamations* ». Cette clause stipule que : « *Toute réclamation portant sur la prestation de nettoyage, hors dommage causé au linge, doit être formulée dans un délai de 8 jours à compter de la restitution du linge. Toute réclamation portant sur un dommage causé au linge doit être formulée dans un délai d'un an à compter de la date de dépôt du linge. Au-delà de ce délai, aucune contestation ne pourra être accueillie.* ».

Eclairez-la sur la portée de cette clause.

(6 points)