

2^E CONCOURS ET 3^E CONCOURS- ENM 2026

~

ÉPREUVE DE DROIT CIVIL ET PROCEDURE CIVILE CAS PRATIQUE CORRIGE PROPOSE PAR CHRISTOPHE ANDRE

Enoncé :

Pierre R. connaissant de graves difficultés financières, son fils Mathieu R. a décidé de lui apporter un concours financier. De décembre 2015 à février 2021, il a donc versé mensuellement à son père la somme de cinq cents euros. Il a gardé la trace de chacun de ces virements bancaires.

En février 2021, Mathieu R. et son père sont convenus d'établir un écrit relatant les dettes du second par rapport au premier. L'acte, signé par Mathieu R. et Pierre R., est rédigé de la manière suivante :

« Monsieur Pierre R. reconnaît devoir à son fils, Mathieu R., la somme de trente-et-un-mille cinq-cents euros au titre du concours financier que ce dernier lui a apporté ces dernières années. Il s'engage à le rembourser quand il le pourra ».

Pierre R. décède en août 2025 sans avoir jamais versé un euro à son fils, sa situation financière ne s'étant pas améliorée.

Mathieu R. et sa sœur Léa R. sont en désaccord quant au règlement de la succession. Léa R. conteste catégoriquement la prétendue dette de son père à l'égard de son frère. Elle fait état de plusieurs arguments, qu'elle entend bien faire valoir en justice.

Elle indique tout d'abord de l'acte de février 2021 n'est pas valable au motif qu'il ne contiendrait pas la somme due en chiffres. Qu'en pensez-vous ? **(4 points)**

Elle soutient ensuite que, quand bien même cet acte serait recevable, il ne prouve pas l'obligation dont Monsieur Pierre R. était, selon Mathieu R., débiteur à son égard. Elle argue que les sommes avancées par son frère à leur père l'auraient été au titre d'une donation du premier envers le second. Qu'en pensez-vous ? **(3 points)**

Elle prétend enfin qu'il y aurait prescription et avance deux arguments distincts. D'une part, elle considère que certaines des dettes relatées dans l'acte de février 2021 étaient déjà prescrites lorsque l'acte a été dressé **(2 points)**. D'autre part, elle considère qu'il résulte des termes mêmes de l'acte que les dettes

étaient exigibles depuis février 2021 de sorte qu'elles seraient aujourd'hui prescrites **(2 points)**. Que pensez-vous de chacun de ces arguments ?

Par ailleurs, Mathieu R., qui est entrepreneur en maçonnerie, vous expose qu'il a acquis en 2015 une ancienne ferme, dans laquelle il a effectué, pendant quatre années, des travaux de rénovation pour la transformer en maison d'habitation, en conservant les pignons de pierre mais en reconstruisant les murs de façade, en édifiant un mur de refend et en transformant les sols du rez-de-chaussée.

Il a revendu cette maison en 2020 à Madame D. Celle-ci vient de l'assigner en justice en joignant un rapport d'expertise établissant que les lourdes modifications apportées par Mathieu R. au niveau de la structure porteuse du bâtiment, sans étude de sol préalable, ont modifié les qualités hydriques de l'assise et entraîné, durant la période de sécheresse estivale de 2024, une perte de portance du sol. Il en est résulté un affaissement d'au moins 40 centimètres du sol, lequel s'est complètement désolidarisé du pignon nord et de l'un des murs de façade.

Il vous demande si cela pourrait constituer un vice caché dont il serait garant. **(4 points)**

Il vous précise toutefois que l'acte de vente contenait la clause suivante : « *l'acquéreur déclare prendre la maison en l'état et renonce à agir contre le vendeur sur le fondement de la garantie des vices cachés* ». Que pensez-vous de cette clause ? **(3 points)**

Il vous indique enfin que Mme D. lui a précisé vouloir conserver le bien mais lui demander des dommages-intérêts permettant de couvrir la démolition et la reconstruction de la maison. Est-ce possible ? **(2 points)**

Corrigé :

Afin de répondre aux questions posées par Mathieu R., il convient de les sérier en distinguant celles qui concernent le litige avec sa sœur au regard du soutien financier qu'il avait apporté à leur père défunt (I) de celles qui intéressent les désordres dans la ferme revendue à Madame D. (II).

I- Le litige relatif au soutien financier apporté à son père

Le litige entre Mathieu et sa sœur Léa dans le cadre de la succession de leur père se noue autour deux points : d'une part, l'analyse de l'acte signé par Mathieu R. et son père en février 2021 (A) ; d'autre part, la question de l'éventuelle prescription de la créance de Mathieu R. (B).

A- L'analyse de l'acte signé en février 2021 entre Mathieu et son père

Léa conteste la prétendue dette de son père à l'égard de son frère en avançant deux arguments : non seulement l'acte ne serait pas valable car il ne contient pas la somme due en chiffres, mais encore il ne prouverait pas une créance de Mathieu car les sommes versées par son frère à leur père l'auraient été au titre d'une donation du premier envers le second.

Il convient à titre liminaire de bien qualifier la situation litigieuse. Le prêt d'argent entre Mathieu et son père est un prêt entre particuliers ; il s'agit d'un contrat réel qui se forme par la remise de la chose, c'est-à-dire en l'espèce les versements réguliers effectués par Mathieu sous forme de virements dont il a gardé la trace. Cependant, c'est à Mathieu qu'incombe la charge de la preuve de ce que l'on aurait appelé avant la réforme de 2016-2018 la « cause » des virements réguliers à son père, car sa sœur Léa soutient qu'il s'agissait en réalité d'une donation.

Quant au mode de preuve, il y a lieu d'interroger la valeur probatoire de l'écrit sous seing privé de février 2021 pour savoir s'il constitue bien une reconnaissance de dette liée au prêt consenti par Mathieu à son père.

Précisons, en premier lieu, qu'aux termes de l'article 1376 du Code civil, l'acte sous signature privée par lequel une seule partie s'engage envers une autre à lui payer une somme d'argent (...) ne fait preuve que s'il comporte la signature de celui qui souscrit cet engagement ainsi que la mention, écrite par lui-même, de la somme (...) en toutes lettres et en chiffres. En cas de différence, l'acte sous signature privée vaut preuve pour la somme écrite en toutes lettres.

En l'espèce, l'écrit est bien signé par Mathieu et son père, mais il mentionne la somme seulement en lettres et non en chiffres : il porte la mention « la somme de trente-et-un-mille cinq-cents euros » et non « 31.500 euros ». Or, en l'absence de mention de la somme écrite en chiffres, l'acte sous seing privé peut seulement avoir la valeur probante d'un commencement de preuve par écrit (Civile 1^{re}, 21 mars 2006, n° 04-18.673). En toute hypothèse, l'insuffisance de la mention manuscrite affecte non la validité de l'engagement, mais la preuve de la portée et de l'étendue de celui-ci.

Autrement dit, en cas de défaut des mentions requises, la sanction n'affecte pas l'acte juridique, le *negotium* : elle demeure sans influence sur sa validité. L'obligation demeure donc, sans altération et seul l'*instrumentum* est touché.

Le document dressé en février 2021 et qui ne respecte pas l'article 1376 peut ainsi être retenu en qualité de commencement de preuve par écrit dès lors qu'il répond aux impératifs d'origine et de contenu formulés par l'article 1362 du Code civil : l'acte doit émaner de la personne à laquelle on l'oppose ; il doit rendre l'obligation vraisemblable, vraisemblance qui dépend de l'appréciation souveraine des juges du fond.

En second lieu, la somme litigieuse (31.500 euros) est certes supérieure à la somme (1.500 euros) au-delà de laquelle un écrit est requis pour faire la preuve des actes juridiques. Cependant, il importe de rappeler l'exception à cette exigence d'un écrit fondée sur l'impossibilité morale de s'en procurer un au regard

notamment des liens de famille (article 1360 du Code civil). Tel est bien le cas ici s'agissant des rapports entre un père et son fils.

En l'espèce, le complément probatoire peut être rapporté par tous moyens : les relevés de compte de Mathieu et de son père, permettront de « compléter » la preuve imparfaite, ces relevés étant établis par des tiers et non par l'une des parties.

Cependant, Léa argue que les sommes avancées par Mathieu à leur père l'auraient été au titre d'une donation du premier envers le second.

Rappelons que la donation est en principe un contrat solennel qui exige un acte authentique au titre d'une condition de validité (article 931 du Code civil). Par exception, ce formalisme *ad validatem* peut être écarté en cas de don manuel, sachant que ce don manuel peut consister en des virements réguliers sur un compte bancaire, dès lors que le donateur ne peut pas retirer ultérieurement les sommes transférées.

Toutefois, il sera sans doute assez facile à Mathieu de prouver son absence d'intention libérale, laquelle, du reste, ne se présume pas. En effet, l'acte signé en février 2021 prouve bien que Mathieu a réclamé son dû, et a été entendu par son père sans qu'il y ait besoin de recourir à une action en justice : cette reconnaissance de dette est bien la preuve d'une démarche amiable qui a abouti (même si l'*instrumentum* est imparfait), et même amiable, une demande de paiement exclut toute intention libérale (Civile 1^{ère} 14 janvier 2026). Par ailleurs, la reconnaissance de dette, même imparfaite formellement, atteste de l'absence d'ambiguïté quant à l'intention du père qui a reçu les fonds : il n'a jamais considéré qu'il s'agissait d'un don de la part de son fils.

En somme, l'argument de Léa fondé sur une intention libérale qui caractériserait une donation paraît fragile. Mathieu a bien une créance à faire valoir dans le cadre de la succession de leur père. Encore faut-il examiner à présent les arguments de Léa fondés sur la prescription supposée de cette créance.

B- La prescription

Léa prétend que la créance de Mathieu serait éteinte par le jeu de la prescription : selon elle, non seulement certaines des dettes relatées dans l'acte de février 2021 étaient déjà prescrites lorsque l'acte a été dressé mais il résulterait des termes mêmes de l'acte que les dettes étaient exigibles depuis février 2021 de sorte qu'elles seraient aujourd'hui prescrites. Afin d'examiner la valeur de ces arguments, plusieurs précisions liminaires s'imposent.

D'une part, le délai de prescription est de cinq ans, conformément aux prévisions de l'article 2224 du Code civil : il s'agit bien d'une action personnelle et mobilière, et le point de départ du délai est fixé au moment où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

En l'espèce, c'est en décembre 2015 que Mathieu a commencé à virer mensuellement cinq cents euros sur le compte de son père. Lors de signature de l'acte de février 2021, les dettes correspondant aux sommes versées en décembre 2015 et janvier 2016 étaient en effet prescrites, comme le suggère Léa. En revanche, et c'est sans doute ce qui explique pourquoi Mathieu a sollicité son père pour qu'un acte soit signé, la reconnaissance de dette de février 2021 a eu pour effet d'interrompre la prescription pour les sommes versées au-delà de cette date.

Le délai de prescription n'a recommencé à courir qu'au moment du décès du père, en août 2025, et la créance demeure exigible jusqu'à l'expiration du délai butoir de 20 ans dont le point de départ est fixé à la naissance du droit, et donc ici à la naissance de l'obligation (article 2232 du Code civil).

D'autre part, la mention « quand il le pourra » dans la reconnaissance de dettes peut difficilement être considérée comme fixant un point de départ à la prescription quinquennale qui aurait été acquise en février

2026. Certes, cette expression est aussi vague que celle de « concours financier », mais la conjonction « quand » renvoie à un terme (événement futur et certain) qui affecte l'exigibilité de l'obligation de remboursement et non son existence. En l'espèce, un terme incertain, qui s'est révélé être la date de la mort du père. Il n'en aurait été autrement qu'avec l'emploi de la conjonction « si » (exemple : s'il le peut) : il s'agirait alors d'une condition (événement futur et incertain) qui aurait affecté l'existence même de l'obligation de remboursement du père, et révélé combien le concours financier apporté par le fils relevait d'un devoir moral et d'une piété filiale, sans attente d'un remboursement.

En conclusion, Mathieu peut être largement rassuré : il devrait pouvoir faire valoir dans la succession une créance de 30.500 euros, soit la somme versée à son père et jamais remboursée, réduite de 1.000 euros correspondant aux versements de décembre 2015 et janvier 2016, cette partie de la créance étant prescrite. Si Mathieu accepte la succession, une confusion (réunion sur la même tête des qualités de créancier et de débiteur) opérera alors et il sera en droit de recevoir la moitié de cette somme.

II- Le litige inhérent aux désordres dans la ferme revendue à Madame D.

Après avoir effectué, pendant quatre années, de très importants travaux de rénovation dans une ancienne ferme pour la transformer en maison d'habitation, Mathieu R. a vendu cette maison en 2020 à Madame D ; cette dernière vient de l'assigner en justice en joignant un rapport d'expertise établissant que les lourdes modifications apportées par Mathieu R. au niveau de la structure porteuse du bâtiment, sans étude de sol préalable, sont à l'origine d'importants désordres.

Mathieu R. nous consulte pour savoir si cela pourrait constituer un vice caché dont il serait garant et s'il pourra faire jouer la clause d'exclusion de garantie que contenait le contrat de vente (A). Dans la mesure où Mme D. lui a précisé vouloir conserver le bien, il voudrait savoir également si elle pourrait lui demander des dommages-intérêts permettant de couvrir la démolition et la reconstruction de la maison (B)

A- L'invocation de la garantie des vices cachés

Précisons, à titre liminaire, qu'il n'y a pas lieu de mobiliser les règles du droit de la consommation en l'espèce : non seulement la garantie du droit de la consommation concerne les ventes mobilières et non immobilières, comme en l'espèce, mais encore la vente litigieuse porte sur une maison vendue certes par un professionnel de la maçonnerie (Mathieu R.), mais qui était sa maison d'habitation, cédée à une acheteuse profane (Mme D.). C'est donc bien le droit civil qui doit être mobilisé et particulièrement la garantie des vices cachés.

Sur le fondement des articles 1641 et suivants du Code civil, l'acheteur peut mettre en œuvre la garantie des vices cachés si plusieurs conditions sont réunies : un vice inhérent à la chose et compromettant son usage normal ; un vice nécessairement caché, c'est-à-dire non apparent et non connu de l'acheteur (le professionnel étant présumé connaître le vice sauf s'il démontre son caractère indécélable), dont la cause est antérieure à la vente ou, plus exactement au moment du transfert des risques. L'action doit être exercée dans un délai de prescription de deux ans à compter de la découverte du vice par l'acheteur, sans pouvoir dépasser un délai de vingt ans à compter du jour de la vente. L'acheteur a le choix entre l'action rédhibitoire qui lui permet d'obtenir la résolution de la vente et l'action estimatoire qui lui permet de garder la chose tout en demandant une réduction du prix. Lorsque le vendeur est de mauvaise foi ou professionnel, il est en outre tenu de réparer tous les dommages causés par le vice de la chose par le versement de dommages-intérêts.

En l'espèce, il s'agit bien d'un vice caché, car Mme D., profane, ne pouvait pas déceler lors de l'achat qu'aucune étude de sol préalable n'avait été réalisée avant l'accomplissement des travaux. Le vice, qui est antérieur à la vente, affecte l'usage normal de la chose puisque cela entraîne un affaissement du sol qui s'est

désolidarisé du pignon nord et de l'un des murs de façade : précisons qu'il s'agit certes de désordres évolutifs qui se sont manifestés depuis la sécheresse de l'été 2024 (soit après la vente) mais dont la cause est bien antérieure à la vente puisque ce sont les travaux entrepris par Mathieu, sans étude de sol préalable, qui ont modifié les qualités hydriques de l'assise de l'édifice et une perte de portance du sol. Enfin, le délai de prescription de deux ans n'est pas acquis puisque Mme D. vient d'assigner Mathieu R.

En conclusion, Mme D. est fondée à engager la garantie des vices cachés contre Mathieu R. La clause exclusive de la garantie des vices cachés, usuelle dans les ventes entre particuliers, ne pourra pas jouer en l'espèce. En effet, la jurisprudence assimile au vendeur professionnel le vendeur qui a réalisé lui-même les travaux à l'origine des vices de la chose vendue : il est tenu de les connaître et ne peut se prévaloir d'une clause limitative ou exclusive de garantie des vices cachés (Civile 3^{ème} 19 octobre 2023). La mauvaise foi présumée du vendeur prive ainsi d'efficacité la clause d'exclusion de la garantie des vices cachés stipulée au contrat.

B- La demande en indemnisation

Mme D. entend conserver le bien et obtenir une réparation intégrale de son préjudice, ce qui signifie qu'elle n'exercera ni l'action rédhibitoire qui conduirait à la résolution de la vente, ni l'action estimatoire qui conduirait à une réduction du prix de vente. En revanche, elle entend réclamer des dommages-intérêts correspondant au coût de démolition et de reconstruction de la maison. Hélas pour Mathieu R., cette demande paraît fondée.

En effet, sur le fondement de l'article 1645 du Code civil, la mauvaise foi, irréfragablement présumée pour le vendeur qui a accompli lui-même les travaux, comme pour le vendeur professionnel, justifie une action en dommages-intérêts de l'acheteur. Aucun contrôle de proportionnalité n'est prévu ici : l'action indemnitaire de l'article 1645 du Code civil ne connaît aucune borne, l'acquéreur pouvant demander la destruction et reconstruction du bien vicié, quand bien même le coût des travaux excéderait le prix de vente (Civile 3^{ème} 14 décembre 2017, solution confirmée par Civile 3^{ème} 30 janvier 2020).

En conclusion, Mathieu risque de devoir payer une très importante somme à Mme D. en dédommagement des désordres de la maison d'habitation qu'il avait rénovée, de manière que l'acheteuse puisse la détruire puis la reconstruire, en procédant, cette fois, à une étude préalable des sols.