

Concours ENM 2e, 3e concours

SESSION 2026

Épreuve de cas pratique en droit civil et procédure civile

Présentation du sujet

Le sujet réunit deux dossiers indépendants. Le premier porte sur la preuve d'une reconnaissance de dette dans un contexte successoral et soulève des questions de preuve des actes juridiques, de qualification (prêt ou donation) et de prescription extinctive (questions 1 à 3, soit 11 points). Le second porte sur la garantie des vices cachés due par un vendeur ayant lui-même réalisé les travaux à l'origine du désordre, et appelle l'examen des conditions de la garantie, de l'efficacité d'une clause de non-garantie et de l'étendue de la réparation (questions 4 à 6, soit 9 points). Une difficulté transversale relie les questions 4 à 6 : la qualification de « vendeur professionnel », ou de vendeur qui lui est assimilé, commande à la fois la neutralisation de la clause exclusive de garantie et l'octroi de dommages-intérêts.

Corrigé

Dossier I : La reconnaissance de dette

Q1 : L'absence de mention de la somme en chiffres (4 points)

De décembre 2015 à février 2021, Mathieu R. a versé chaque mois 500 € à son père, Pierre R., en conservant la preuve de chacun des virements. En février 2021, les deux hommes ont établi et signé un acte par lequel Pierre R. « reconnaît devoir » à son fils 31 500 € « au titre du concours financier » apporté et « s'engage à le rembourser quand il le pourra ». La somme y figure en toutes lettres, mais non en chiffres. Léa R. soutient que cette absence rend l'acte invalide.

L'absence de l'une des deux mentions imposées par l'article 1376 (la somme en chiffres) conduit à se demander si cette irrégularité affecte la validité de l'acte ou seulement sa force probante et, dans ce dernier cas, comment la dette peut néanmoins être prouvée.

En droit, 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 vaut preuve pour la somme écrite en toutes lettres ». Cette double mention constitue une règle de preuve, et non une condition de validité de l'engagement (jurisprudence constante sous l'empire de l'ancien article 1326, v. not. Civ. 1^{re}, 5 oct. 1994, n° 92-17.208). Son inobservation n'entraîne donc pas la nullité de l'acte de telle sorte qu'elle prive seulement ce dernier de sa pleine force probante et le rétrograde au rang de commencement de preuve par écrit (art. 1362), lequel peut donc être complété par tout autre élément de preuve. On rappellera qu'au-delà du seuil réglementaire de 1 500 € (art. 1359), la preuve de l'acte juridique doit en principe être rapportée par écrit.

En l'espèce, l'acte ayant été signé par le débiteur, Pierre R. peu important qu'il l'ait également été par le créancier, dès lors que seul le père s'engage à payer, la condition de signature est satisfaite. Seule

fait défaut la mention de la somme en chiffres. L'argument de Léa R., qui en déduit l'invalidité de l'acte, est juridiquement erroné et ne saurait prospérer, s'agissant uniquement d'une question de preuve. De la sorte, l'acte demeure valable comme negotium et c'est seulement sa force probante qui est atteinte. Affaibli, l'acte vaut commencement de preuve par écrit. Or, il émane bien du débiteur et peut être complété par les preuves des virements bancaires, soigneusement conservées par Mathieu R., qui corroborent un concours financier de 63 mensualités de 500 €, soit exactement 31 500 €.

Dès lors, l'argument est mal fondé : l'absence de mention en chiffres n'invalide pas l'acte. Elle le réduit à un commencement de preuve par écrit, que les virements bancaires pourraient utilement venir compléter. La dette peut donc parfaitement être prouvée et, contrairement à ce qu'estime Léa R., sa nullité ne saurait être retenue.

Barème : art. 1376 et exigence « lettres et chiffres » (1) ; qualification de règle de preuve, et non de validité, exclusion de la nullité (1,5) ; rétrogradation en commencement de preuve par écrit complété par les virements (1,5).

Q2 : Donation ou prêt : la preuve de l'obligation de restitution (3 points)

Léa R. soutient que, même recevable, l'acte ne prouve pas l'existence d'une obligation de restitution : les sommes versées par Mathieu R. à leur père l'auraient été au titre d'une donation, excluant tout remboursement.

La remise de fonds entre un fils et son père étant équivoque, il faut déterminer sur qui pèse la charge de la preuve et si l'opération doit être qualifiée de prêt, générateur d'une obligation de restitution, ou de donation, qui à l'inverse l'exclut.

En droit, selon l'article 1353 du Code civil, « celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver ». Il appartient donc à celui qui se prétend créancier d'établir le titre, ici un prêt, et non une libéralité, fondant dès lors une obligation de restitution pesant sur le débiteur. La Cour de cassation juge de manière constante que la preuve de la remise de fonds à une personne ne suffit pas à justifier l'obligation, pour celle-ci, de les restituer (Civ. 1^{re}, 8 avr. 2010, n° 09-10.977, déjà, en ce sens, Civ. 1^{re}, 17 mai 1978, n° 76-13.176, Civ. 1^{re}, 19 mai 1998, n° 96-12.735, Civ. 1^{re}, 3 avril 2001, n° 99-16.851 ; réaff. Civ. 1^{re}, 10 sept. 2025, visa art. 1353). Symétriquement, l'intention libérale ne se présume pas de telle sorte que celui qui allègue une donation doit en rapporter la preuve, y compris entre proches parents.

En l'espèce, d'une part, l'acte de février 2021 qualifie expressément l'opération de « concours financier » et énonce que Pierre R. « s'engage à le rembourser » : ces termes établissent directement une obligation de restitution, caractéristique du prêt, et sont incompatibles avec une intention libérale, excluant à l'inverse une telle obligation. D'autre part, Léa R., qui invoque la donation, n'en rapporte aucune preuve. Les virements, équivoques en eux-mêmes, sont au contraire éclairés par l'acte dans le sens du prêt. Mathieu R. satisfait ainsi à la charge probatoire qui pèse sur lui, tandis que Léa R. échoue à démontrer l'animus donandi excluant l'obligation de restitution.

Partant, l'argument apparaît mal fondé. Au regard des éléments de preuve rapportés par Mathieu R., l'opération s'analyse en un prêt assorti d'une obligation de restitution, et non en une donation.

Barème : charge de la preuve (art. 1353) (1) ; insuffisance de la remise de fonds et intention libérale non présumée, avec jurisprudence (1) ; application : les termes de l'acte établissent le prêt et excluent la donation (1).

Q3 : Des dettes déjà prescrites au jour de l'acte (2 points)

Léa R. fait valoir que certaines des dettes relatées dans l'acte de février 2021, les avances les plus anciennes, remontant à 2015-2016, étaient déjà prescrites lorsque l'acte a été dressé.

L'échelonnement des versements sur plus de cinq ans impose de déterminer à quel moment la prescription des créances de restitution a commencé à courir, puis quel effet la reconnaissance de février 2021 a pu produire sur des dettes prétendument déjà prescrites.

En droit, les actions personnelles se prescrivent par cinq ans « à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer » (art. 2224). Pour une créance de restitution, ce point de départ se situe à l'exigibilité, et non à la remise des fonds. En toute hypothèse, « la reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait interrompt le délai de prescription » (art. 2240) et la reconnaissance d'une dette déjà prescrite vaut renonciation à la prescription acquise (art. 2250 et 2251), renonciation qui peut être tacite dès lors qu'elle résulte de circonstances établissant sans équivoque la volonté d'abandonner le bénéfice acquis.

En l'espèce, les avances n'étaient pas individuellement exigibles entre 2015 et 2021 : consenties comme concours financier, sans terme de restitution fixé, elles n'ont été consolidées en une dette unique que par l'acte de février 2021 où Pierre R. reconnaît être redevable de diverses sommes au bénéfice de son fils Mathieu R. La prescription des créances de restitution n'avait donc pas commencé à courir, et aucune n'était prescrite lors de l'établissement de l'acte.

À titre subsidiaire, il est possible de soutenir qu'à supposer même que la prescription ait couru depuis chaque versement, l'acte de février 2021, en tant que reconnaissance émanant du débiteur, aurait interrompu la prescription en cours pour les avances non prescrites et emporté renonciation à la prescription éventuellement acquise pour les plus anciennes.

Par conséquent, l'argument apparaît là encore mal fondé. Aucune dette n'était prescrite et l'acte aurait de toute façon neutralisé une prescription en cours ou acquise.

Barème : point de départ à l'exigibilité, non à la remise (0,75) ; effet interruptif de la reconnaissance, art. 2240 (0,75) ; renonciation à la prescription acquise, art. 2250-2251 (0,5).

Q4 : Une exigibilité depuis février 2021 emportant prescription (2 points)

Léa R. soutient encore qu'il résulte des termes mêmes de l'acte que les dettes étaient exigibles dès février 2021 et qu'elles seraient, par l'effet du délai quinquennal, aujourd'hui prescrites.

La formule « quand il le pourra » oblige à qualifier la modalité de l'obligation : s'agit-il d'une exigibilité immédiate, faisant courir la prescription dès février 2021, ou d'un terme qui en reporte le point de départ du délai de prescription ?

En droit, le point de départ de la prescription suppose une créance exigible (art. 2224). Or une obligation peut être affectée d'un terme, exprès ou tacite, qui en suspend l'exigibilité. Par ailleurs, « à défaut d'accord, le juge peut le fixer en considération de la nature de l'obligation et de la situation des parties » (art. 1305-1). Spécialement, en matière de prêt, « s'il n'a pas été fixé de terme pour la restitution, le juge peut accorder à l'emprunteur un délai suivant les circonstances » (art. 1900). La clause de remboursement « quand il le pourra » (clause de retour à meilleure fortune) s'analyse de façon constante en un terme à échéance incertaine, et non en une condition potestative nulle (art. 1304-2), car elle dépend de la capacité financière du débiteur et non de son seul caprice.

En l'espèce, l'acte énonce que Pierre R. « s'engage à le rembourser quand il le pourra ». Loin de rendre la dette exigible dès février 2021, cette stipulation en reporte l'exigibilité jusqu'à ce que la situation financière du débiteur le permette. Cette situation ne s'étant jamais améliorée jusqu'au décès de Pierre R. en août 2025, le terme n'est jamais survenu de son vivant de telle sorte que la créance n'a pas été exigible et la prescription n'a pas couru depuis février 2021. La computation de Léa R. (février 2021 + cinq ans) repose donc sur une donnée erronée. Tout au plus l'exigibilité peut-elle aujourd'hui être provoquée par la fixation judiciaire du terme (art. 1305-1 et 1900) ou se cristalliser à l'occasion du règlement de la succession ouverte en 2025, le délai quinquennal ne pouvant alors courir qu'à compter de ce moment.

Dès lors, l'argument apparaît toujours mal fondé. La clause « quand il le pourra » est un terme qui diffère l'exigibilité de la créance de telle sorte que cette dernière n'était pas exigible en février 2021 et ne peut donc être considérée, à ce jour, comme étant prescrite.

Barème : exigence d'une créance exigible pour le départ de la prescription (0,5) ; qualification de « quand il le pourra » en terme, et non en condition potestative, art. 1305-1 et 1900 (1) ; conséquence : absence de prescription (0,5).

Dossier II : La garantie des vices cachés

Q4 : L'existence d'un vice caché (4 points)

Entrepreneur en maçonnerie, Mathieu R. a acquis en 2015 une ancienne ferme qu'il a rénovée pendant quatre ans pour la transformer en habitation (conservation des pignons en pierre, reconstruction des murs de façade, édification d'un mur de refend, réfection des sols du rez-de-chaussée), puis revendue à Mme D. en 2020. Selon le rapport d'expertise, ces lourdes modifications de la structure porteuse, réalisées sans étude de sol préalable, ont altéré les qualités hydriques de l'assise et provoqué, lors de la sécheresse de l'été 2024, une perte de portance du sol : il en est résulté un affaissement d'au moins 40 cm et la désolidarisation du pignon nord et de l'un des murs de façade. Mathieu R. demande si cela peut constituer un vice caché dont il serait garant à l'égard de l'acquéreur.

Le désordre ne s'étant manifesté qu'en 2024, soit quatre ans après la vente et à l'occasion d'une sécheresse, la question relative à la caractérisation du vice caché suppose de déterminer si l'on est en

présence d'un vice antérieur et inhérent à la chose, ou d'un dommage imputable à une cause extérieure et postérieure.

En droit, selon l'article 1641 du Code civil, le vendeur est tenu de la garantie « à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage » que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou en aurait donné un moindre prix. Quatre conditions sont donc requises par le texte, à savoir un vice inhérent à la chose, caché (non apparent, art. 1642), suffisamment grave, et antérieur à la vente. L'antériorité s'apprécie de façon assez souple dans la mesure où il suffit que le vice existe en germe au jour de la vente, peu important qu'il ne se révèle que postérieurement. L'action doit être intentée dans les deux ans de la découverte du vice (art. 1648, al. 1) et, depuis l'arrêt de chambre mixte du 21 juillet 2023 (n° 20-10.763 et 21-17.789), ce délai est un délai de prescription, susceptible de suspension et d'interruption, enfermé dans le délai-butoir de vingt ans courant à compter de la vente (art. 2232).

En l'espèce, le rapport d'expertise établit que les modifications de la structure porteuse, réalisées sans étude de sol, ont provoqué la perte de portance, l'affaissement et les désordres affectant le bâtiment. Le défaut est, dans ces conditions, inhérent à l'immeuble (vice de l'assise et de la structure consécutif aux travaux), la sécheresse de 2024 n'ayant joué qu'un rôle de facteur révélateur et non de véritable cause étrangère exonératoire. Il est en outre grave, puisqu'il compromet la solidité et l'habitabilité du bien, le rendant impropre à sa destination. Il était caché pour Mme D., acquéreur profane, et ne pouvait être décelé sans expertise. Il était enfin antérieur à la vente de 2020 en ce que sa cause, les travaux défectueux de 2015-2019, préexistait, quoique le dommage ne se soit manifesté qu'en 2024. Enfin, l'action, exercée peu après la découverte de 2024, respecte tant le délai biennal que le délai-butoir vicennal.

Par conséquent, les conditions de la garantie des vices cachés sont réunies de sorte que Mathieu R. en est en principe garant et l'action de Mme D. recevable.

Barème : conditions de l'art. 1641 (1) ; antériorité du vice en germe malgré une manifestation tardive (1) ; vice inhérent par opposition à la sécheresse révélatrice (1) ; recevabilité dans les délais, art. 1648 et chambre mixte 2023 (1).

Q5 : La clause de renonciation à la garantie (3 points)

L'acte de vente stipulait : « 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 ». Mathieu R. s'interroge sur la portée de cette clause.

La clause excluant la garantie étant valable entre particuliers, la difficulté est de savoir si la qualité de Mathieu R., maçon ayant lui-même réalisé les travaux litigieux, ne la prive pas d'efficacité.

En droit, les clauses limitatives ou exclusives de garantie des vices cachés sont en principe valables puisque l'article 1643 rend le vendeur tenu des vices cachés « quand même il ne les aurait pas connus, à moins que [...] il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie ». Cette stipulation est toutefois privée d'effet lorsque le vendeur connaissait le vice (c'est-à-dire en présence d'un vendeur considéré comme étant de mauvaise foi). Or la jurisprudence présume, de manière irréfutable, que le vendeur

professionnel connaît les vices de la chose. Surtout, est assimilé au vendeur professionnel celui qui, même sans être professionnel de la construction, a lui-même réalisé les travaux à l'origine du vice : il revêt la qualité de constructeur, est réputé ne pouvoir l'ignorer et ne peut donc se prévaloir d'une clause exclusive de garantie (jurisprudence constante ; v. not. Civ. 3e, 9 févr. 2011 n° 09-71.498 ; Civ. 3e, 10 juill. 2013 n° 12-17.149 ; Civ. 3e, 7 déc. 2023 n° 22-20.093 ; Civ. 3e, 13 nov. 2025, n° 24-11.221). Autrement dit, le vendeur qui se comporte comme un professionnel de la construction, même sans en avoir les compétences, est du point de vue de la jurisprudence irréfragablement présumé connaître les vices de la chose qu'il vend.

En l'espèce, Mathieu R. est entrepreneur en maçonnerie et a personnellement exécuté les travaux de gros œuvre (reconstruction des murs de façade, édification du mur de refend, réfection des sols) qui sont la cause même du désordre. Il cumule ainsi la qualité de professionnel du bâtiment et celle de vendeur ayant réalisé les travaux litigieux. Il est donc réputé avoir eu connaissance du vice, et ce en dépit de la stipulation litigieuse, qu'il ne saurait valablement invoquer pour échapper à l'action en garantie des vices cachés que souhaite intenter l'acheteuse.

Partant, Mathieu R. ne peut se prévaloir de la clause d'exclusion de la garantie des vices cachés, laquelle ne fait pas obstacle à l'action de Mme D.

Barème : validité de principe de la clause, art. 1643 (1) ; présomption irréfragable de connaissance pesant sur le vendeur professionnel (1) ; assimilation du vendeur ayant réalisé les travaux et inopposabilité de la clause (1).

Q6 : Conserver le bien et obtenir des dommages-intérêts (2 points)

Mme D. indique vouloir conserver la maison, tout en réclamant des dommages-intérêts destinés à couvrir le coût de sa démolition et de sa reconstruction. Mathieu R. demande si une telle prétention peut prospérer.

Il s'agit de déterminer si l'acquéreur peut cumuler la conservation du bien avec une indemnisation couvrant la réfection, et sur quel fondement une telle réparation, excédant la seule réduction du prix, peut être obtenue.

En droit, l'article 1644 ouvre à l'acheteur une option, à savoir rendre la chose et se faire restituer le prix (action rédhibitoire), ou la garder et se faire rendre une partie du prix (action estimatoire). À cela s'ajoute, lorsque « le vendeur connaissait les vices de la chose », l'obligation, « outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur » (art. 1645), texte jouant de plein droit contre le vendeur professionnel ou assimilé, réputé connaître le vice. Ces dommages-intérêts, gouvernés par le principe de réparation intégrale, peuvent inclure le coût des travaux de remise en état, le cas échéant de démolition et de reconstruction, ainsi que les préjudices annexes.

En l'espèce, en choisissant de conserver le bien, Mme D. opte pour l'action estimatoire (réduction du prix). Mathieu R. étant assimilé à un vendeur professionnel (v. supra question 5), il doit en outre, sur le fondement de l'article 1645, réparer l'intégralité du préjudice. Le coût de la démolition et de la reconstruction nécessaires pour remédier au vice constitue un tel chef de préjudice, cumulable avec l'action estimatoire. On réservera la limite tenant à l'appréciation souveraine des juges du fond dans

la mesure où la réparation ayant pour mesure le préjudice effectivement subi, le quantum pourra être discuté si le coût de reconstruction excède manifestement la valeur ou l'utilité retirée du bien.

Par conséquent, Mme D. peut effectivement conserver le bien et obtenir des dommages-intérêts couvrant la démolition et la reconstruction, Mathieu R. étant réputé connaître le vice.

Barème : option de l'art. 1644 et choix de conserver le bien (0,5) ; dommages-intérêts de l'art. 1645 contre le vendeur réputé connaître le vice (1) ; réparation intégrale incluant la réfection, avec réserve sur le quantum (0,5).