

Examens d'avocat – session I/2023

CASUS ORAL n° 2

Titulaire du brevet d'avocat obtenu à la fin de l'année 2022, vous êtes devenu collaborateur au sein de l'étude lausannoise qui vous a formé.

Le vendredi 3 février 2023, votre ancien maître de stage vous rend visite dans votre nouveau bureau, bouteille de champagne à la main et intention cachée en poche. Soulagé de pouvoir pleinement déléguer certains de ses dossiers – surtout en pleine saison de ski – il vous invite à prendre connaissance d'une affaire qu'il traite depuis un certain temps et dépose un classeur sur votre table de travail.

Comprenant qu'il n'y a pas d'urgence immédiate, vous mettez le dossier de côté et vous vous concentrez à nouveau sur un site web où différentes robes d'avocat sont répertoriées à des prix plus ou moins raisonnables.

En début d'après-midi, nouvelles lunettes de ski à la main, votre employeur vous interpelle dans le couloir et déclare : « Ah suis-je bête : l'audience des plaidoiries finales aura lieu mercredi après-midi. Mais ne te prends pas trop la tête, je ne suis pas vraiment convaincu des chances de succès de notre cliente, mais fais de ton mieux... ». Vous laissant pantois, il quitte l'Etude mais revient à deux reprises, ayant oublié ses clés de voiture et ses bâtons de skis dans son bureau.

Absolument ravi d'avoir déjà l'opportunité de faire vos preuves en tant que nouveau collaborateur, vous vous empressez de faire une synthèse du dossier dont il ressort que :

- Il s'agit d'une action en garantie pour les défauts intentée par des promoteurs immobiliers contre la société EFFICASE SA, dont le but social – particulier – est le suivant : « *Travaux de maçonnerie, construction immobilière, construction d'ascenseurs en tous genres et marquages au sol* ».
- Votre cliente est la société EFFICASE SA et les courriels de son administrateur, M. Leopold VINCI, indiquent qu'il est visiblement très inquiet de la situation actuelle.
- Les promoteurs immobiliers se nomment Messieurs Laurent HARDY et Ted ISTRAIT et un de leurs courriers indique qu'ils sont extrêmement furieux contre EFFICASE SA.
- En effet, un projet de construction immobilier a débuté en date du 18 mai 2016. EFFICASE SA est sollicitée par les promoteurs pour effectuer divers travaux, dont notamment la construction d'un ascenseur à voitures.
- Le contrat, conclu en date du 22 mars 2017, mentionne que les travaux devront être effectués selon les règles de l'art et dans les meilleurs délais, et que la norme SIA 118 doit s'appliquer en tant que conditions générales de l'ouvrage.
- La construction l'immeuble est achevée en date du 16 décembre 2019 et l'ascenseur est remis aux promoteurs immobiliers en date du 4 janvier 2020, qui effectuent une vérification commune pour s'assurer qu'aucun défaut n'existe.
- En date du 9 janvier 2020, suite à une décision préalable, les promoteurs immobiliers louent immédiatement les appartements du bien immobilier, en estimant qu'une vente dudit bien sera effectuée plus tard.
- Dans la matinée du 15 février 2022, alors que l'une des locataires, Madame Jeanne EAUSECOUR, quitte le parking à bord de son Audi par le biais de l'ascenseur à voitures pour aller au travail, ce dernier s'arrête en pleine ascension et refuse de bouger. Gravement claustrophobe et en proie à des crises de panique fréquentes, la pauvre dame appelle en vain les promoteurs immobiliers avec son téléphone portable. Au bout de nombreuses heures d'effroi, elle pense enfin à composer le 118. Madame EAUSECOUR aura ainsi été bloquée pendant plus de 8 heures dans l'ascenseur. Suite à son appel, les secours sont intervenus immédiatement et ont pu la hisser hors de l'ascenseur défectueux. Toute tremblante et en pleurs, cette dame vivra

cette expérience de terreur psychologique comme un grave traumatisme qui sera confirmé par des médecins professionnels. Ceux-ci établiront qu'en raison de cette longue souffrance ininterrompue, elle ne pourra désormais emprunter les ascenseurs qu'en se cachant les yeux tout en chantant pour se reconforter. Aucune autre conséquence n'est connue à ce jour.

- Une intervention immédiate est effectuée sur l'ascenseur en fin de journée par EFFICASE SA : M. Vinci vous admet n'avoir pas compris à l'époque la cause de cet arrêt et a appliqué un grand nombre de manœuvres usuelles de réparation en même temps, une d'elles semblant avoir fonctionné. En effet, l'ascenseur ne tombera plus en panne. Toutefois, quelques à-coups mineurs et des vibrations incompréhensibles commencent alors à avoir lieu et sont constatées dans la soirée suite à l'intervention d'EFFICASE SA, alors qu'un autre locataire rentre de ses vacances à San Francisco.
- En date du 16 février 2022, les promoteurs immobiliers appellent M. VINCI et lui crient dessus au téléphone, indiquant que Madame EAUSECOUR les a informés par courriel qu'elle a rédigé une lettre de plainte contre eux à l'attention du Ministère public, en raison du traumatisme subi.
- Les reproches et les insultes formulées à l'encontre de M. VINCI fusent, mais ce dernier parvient tout de même à leur indiquer qu'il n'a aucune idée du défaut – si existant – affectant l'ascenseur pouvant provoquer ces à-coups et ces vibrations. Il précise avoir construit de nombreux autres ascenseurs avant celui-ci et qu'il observé toutes les règles de l'art durant la construction de cet ascenseur.
- Excédé par les vociférations des promoteurs, il déclare enfin qu'il estime que le défaut relatif à la panne est réparé, que le prétendu problème relatif aux à-coups et aux vibrations devrait pouvoir se résoudre tout seul en continuant à utiliser l'ascenseur et qu'il n'y a donc pas de véritable défaut relatif à ces problèmes. Indignés, les promoteurs raccrochent au nez de M. VINCI et refusent toute autre tentative de communication.
- Le 20 février 2022, une requête de preuve à futur est déposée par l'agent d'affaires breveté des promoteurs par devant la Justice de paix, avec la conclusion principale suivante :
 - o « *Dire si des défauts affectent l'ascenseur à voiture équipant l'immeuble (X), et décrire, cas échéant, les travaux qu'il y a lieu d'entreprendre pour les éliminer* ».La requête fut admise et l'expert désigné fut chargé de rendre un rapport d'expertise dans le sens des conclusions des promoteurs.
- Un pré-rapport d'expertise est soumis aux parties en date du 15 mai 2022. Celui-ci décrit l'ensemble des défauts affectant l'ascenseur : ainsi, les vérins hydrauliques sont remis en cause, en raison d'une inclinaison provoquée par une absence fautive de calage de pilier supportant le vérin. Le pré-rapport indique que bien que l'ascenseur soit utilisable, il conviendrait de remédier à ces défauts dans les plus brefs délais avant que ces défauts ne commencent à s'aggraver.
- Le rapport d'expertise final et complet est rendu le 16 juillet 2022 : celui-ci précise tout le processus d'analyse effectué, cite à nouveau les défauts existants et indique enfin les travaux – certains longs – qu'il y a lieu d'entreprendre pour les éliminer.
- Suite aux questions complémentaires des parties, un rapport complémentaire d'expertise est ordonné par la Justice de paix, et celui-ci est rendu en date du 25 septembre 2022, avec des informations qui ne changent rien au résultat de l'expertise : la société de M. VINCI est considérée responsable des défauts à l'origine des à-coups et des vibrations de l'ascenseur.
- Suite à la remise de ce rapport complémentaire, l'agent d'affaires breveté des parties adverses dépose un avis des défauts à l'adresse personnelle de M. VINCI en date du 11 octobre 2022 par courrier recommandé, avec la teneur suivante :
 - o « *Cher Monsieur,*
Force est de constater que mes mandants ont eu raison sur toute la ligne. La mise en danger des personnes concernées pèse désormais sur votre conscience, sous réserve de l'existence de cette dernière... Honte à vous.
Merci d'effectuer ce qu'on attend de vous dans un délai de deux jours.

*Mes clients se prévaudront de la présente en toutes circonstances.
Meilleures salutations,
Y.B., agent d'affaires breveté ».*

- Il semblerait que les promoteurs désirent que EFFICASE SA effectue les travaux, étant la mieux à même de réparer cet ouvrage particulier.
- Vexé par la teneur de ce courrier et las du résultat de l'expertise, M. VINCI s'est refusé à effectuer les travaux nécessaires, ignorant les conseils de votre ancien maître de stage et indiquant que : « *De toutes façons, la boîte va peut-être entrer en faillite si je répare ces défauts à mes frais* ».
- Au vu du refus de M. VINCI, les promoteurs déposent donc une demande au Tribunal d'arrondissement, avec la conclusion principale suivante : « *EFFICASE SA est tenu de réaliser à ses frais les mesures correctives préconisées par l'expert dans son rapport d'expertise du 16 juillet 2022 et son rapport complémentaire du 25 septembre 2022* »
- De manière plus surprenante, les promoteurs ont indiqué que Madame EAUSECOUR a déposé une plainte pénale à l'égard des promoteurs immobiliers et que l'instruction est toujours en cours. Ils ont donc inclus également dans leur demande la conclusion suivante :
« *EFFICASE SA est déclarée entièrement responsable de lésions corporelles graves, reprochée faussement à Laurent HARDY et Ted ISTRAIT par la plaignante Jeanne EAUSECOUR dans sa lettre de plainte, dans le cadre de l'enquête pénale avec le numéro de procédure n° XYXYXYX.* »
A l'appui, ils invoquent curieusement l'action civile adhésive sans entrer dans les détails de leurs fondements.
- Lors des échanges d'écritures, les éléments décrits ci-dessus ont été entièrement inclus dans les allégués des parties, à l'exception des discussions par téléphone.

Vous observez un long silence après avoir entièrement revu le dossier, profitant de repasser en tête toute la loi et la doctrine pertinente, encore fraîche dans votre mémoire. Quelques recherches jurisprudentielles confirment vos doutes : votre cliente a de très bonnes chances d'obtenir gain de cause dans la présente affaire et votre ancien maître de stage est donc parvenu « tout schuss » à des conclusions quelques peu hâtives.

Vous trouvez aussi au dossier quelques photocopies d'un document extrait d'une « Norme SIA 118 ».

Pour mettre toutes les chances de votre côté, vous décidez d'axer votre plaidoirie de la manière suivante : en premier lieu, vous aborderez les questions topiques générales relatives à ce type de défaut, en examinant – cas échéant – les dispositions légales et la jurisprudence applicables à la présente situation, tout en communiquant la définition juridique des termes qui vous paraissent les plus pertinents ; en second lieu, vous passerez à l'offensive, en examinant les manquements que l'on peut reprocher aux parties adverses.

Comme vous aviez de bonnes notes à l'examen de droit pénal, vous décidez d'enfoncer le clou en expliquant en détails pourquoi la seconde conclusion des promoteurs immobiliers, ne saurait être retenue. Pour la forme uniquement, vous décidez également d'indiquer quelle disposition pourrait être reprochée aux promoteurs immobiliers et expliquer pourquoi vous estimez que EFFICASE SA n'est pas responsable pénalement de l'infraction reprochée par Mme EAUSECOUR.

Annexe : ment.