

SCHEMA DE CORRIGE de l'Examen de décembre 2016

I) La promesse de vente consentie par LENOIR à LEBLANC remplit les conditions de validité exigées. LENOIR a vendu à un tiers en violation de cette promesse.

On peut penser que l'acquéreur, société immobilière, connaissait la promesse ou aurait du se renseigner. IMMOPLUS est donc de mauvaise foi. La promesse sera inopposable à LEBLANC. LEBLANC pourra donc obtenir à bénéficiaire de cette promesse (cf. par ex., Civ., 3, 6 nov. 1982). IMMOPLUS sur le terrain de la responsabilité délictuelle et LENOIR sur le terrain de la responsabilité contractuelle seront en outre, si LEBLANC établit un préjudice, tenus in solidum au versement de dommages et intérêts envers LEBLANC. Cette solution a été posée par la jurisprudence. On peut observer que si l'ordonnance du 10 février 2016 était applicable, ce qui n'est pas le cas en l'espèce (promesse conclue en 2015), une solution voisine prévaudrait: « Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul » (art. 1124 al. 3 C. civ.).

Toutefois, la preuve de la mauvaise foi d'IMMOPLUS doit être établie par LEBLANC, conformément au droit commun. Si cette preuve ne peut être établie, LEBLANC ne pourra qu'obtenir des dommages et intérêts de LENOIR sur le fondement de la responsabilité contractuelle.

II) La question qui se pose est celle du transfert de propriété et des risques dans un contrat de vente. En effet, la destruction de la chose est bien due à un cas fortuit, indépendant de la volonté des parties.

En principe, le transfert de propriété et des risques intervient lors de l'échange des consentements (art. 1196 C.civ.). C'est la solution de droit commun qui prévaut pour le four de cuisson. L'acheteur, BAGUETTE, doit donc payer les 5.000 euros correspondant.

Mais une exception existe pour les choses de genre, c'est à dire les choses qui sont interchangeable entre elles, ce qui est le cas en l'espèce pour le blé. Le transfert de propriété n'intervient que lorsqu'elles ont été individualisées, c'est à dire séparées d'un ensemble dans lequel elles se fondent (cf. jurisprudence). Au vu du cas pratique, il ne semble pas que l'individualisation du blé ait eu lieu. La propriété et les risques sont donc encore à la charge du vendeur. BAGUETTE n'a pas à payer les 15.000 euros.

En résumé, BAGUETTE n'a donc à payer que 5.000 euros.

III) Le problème qui se pose est celui de la détermination du prix dans un contrat de vente. En vertu de la jurisprudence ALCATEL (Ass. pl. 1er décembre 1995), le droit commun des contrats (anc. art. 1129, auj. art. 1163) ne s'applique plus à la question de la détermination du prix. Si un texte spécial est prévu, il s'applique. C'est le cas pour la vente, avec l'article 1591 qui prévoit que le prix doit être déterminé ou déterminable au jour de la conclusion du contrat à peine de nullité. Mais la jurisprudence de 1995 a conduit à un assouplissement: la vente sera valable lorsque la fixation ultérieure du prix est prévue par le contrat en relation avec des éléments qui ne dépendent pas de la volonté arbitraire de l'une ou l'autre des parties.

La jurisprudence s'est précisément prononcée sur la clause prix catalogue, comme celle incluse dans le contrat de vente conclu entre OUTILS 2000 et PLOMBETOUT, admettant sa validité (ex.: Civ., 1, 2 déc. 1997). On peut donc penser qu'en l'espèce, la clause établie dans un catalogue publié par le fabricant chaque mois ne dépend pas de sa seule volonté arbitraire et sera valable.

IV) Le contrat de bail conclu entre GRONDIN et BERANGER obéit à la loi du 6 juillet 1989: local à usage d'habitation principale.

1°) La clause d'un contrat de bail qui interdit au preneur d'héberger ses proches n'est pas valable car elle est contraire à l'article 8 de la CEDH proclamant le droit au respect de la vie privée et familiale (Civ., 3), 6 mars 1996). De plus, la loi du 6 juillet 1989 dans son art. 4 n'interdit pas la clause interdisant au locataire d'héberger ses proches.

2°) Le bailleur doit délivrer un logement décent (art. 6 de la loi). Il doit également délivrer un logement « en bon état d'usage et de réparation » (art. 6). En l'absence d'indication contraire dans le cas, on peut présumer ces conditions remplies. La clause du contrat est expressément prévue par l'article 6 a de la loi. Elle est donc valable.

3°) La clause relative à la destination des lieux relève de la liberté contractuelle. Elle est donc valable: Monsieur Béranger ne pourra pas exercer son activité d'avocat dans le logement loué.

4°) La clause est valable: elle obéit à la liberté contractuelle et ne figure pas dans la liste de l'art. 4 g de la loi de 1989 qui prohibe certaines clauses de résiliation de plein droit du bail, mais exclut expressément de cette prohibition la résiliation pour non paiement du loyer. Toutefois, la résiliation du bail ne produira effet que dans un délai de deux mois après un commandement de payer resté infructueux (art. 24).

5°) En vertu de l'art. 6 c de la loi de 1989, le bailleur est tenu d'effectuer les réparations autres que locative. Il ne peut limiter cette obligation par les stipulations du contrat. La clause n'est donc pas valable.

Barème: Chacun des cas pratiques est sur 5 points, dans le IV, 1 point par clause.