

2^{ème} ANNEE DE LICENCE AES

Groupe Cours n°II

Matière : Droit des obligations

Responsable de la matière : B. de Bertier-Lestrade

Lundi 15 décembre 2014 - Durée 1h30

Résoudre le cas pratique :

Monsieur Jolibois, âgé de 85 ans, est encore très autonome pour son âge, même s'il souffre parfois de quelques troubles de la mémoire et si sa petite fille Mélanie, prétend qu'il perd parfois un peu la tête.

Disposant d'une certaine fortune, mais peu averti en affaires, il a acheté le mois dernier, un appartement en centre-ville de Toulouse, à un prix tout à fait excessif. Il a en effet payé 191 000 euros, un appartement qui en vaut 120 000.

Lorsqu'il a visité l'appartement, pendant l'après-midi, il a été particulièrement séduit par le calme qui y régnait. Il a alors confié au propriétaire, Monsieur Dupuis, qu'étant donné son âge, il recherchait une habitation particulièrement calme. Le propriétaire qui souhaitait vendre au plus vite l'appartement s'est alors bien gardé de lui dire qu'un Bar-Restaurant-Discothèque, installé dans le voisinage, occasionnait de sérieuses nuisances sonores en soirée et la nuit.

Monsieur Jolibois s'est donc décidé à acheter l'appartement essentiellement en raison de son calme.

Un mois après que la vente a été définitivement conclue, Monsieur Jolibois a organisé son déménagement et s'est installé dans l'appartement. Mais il a rapidement constaté, que son nouvel appartement ne lui offrait pas le calme et la tranquillité auxquels il s'attendait et même après avoir fait renforcer l'isolation et fait poser des doubles vitrages, il est très gêné par le brouhaha du restaurant, la musique et les vibrations provenant de la discothèque.

Il regrette aujourd'hui amèrement l'achat de cet appartement et vous demande quels sont les moyens juridiques dont il dispose pour remettre en cause ce contrat.

Vous procéderez par élimination en évoquant d'abord les causes de nullité ou de rescision auxquelles il ne peut pas prétendre, puis les causes de nullité ou de rescision qu'il peut invoquer, en précisant leurs conditions et leurs effets et en prenant soin de définir les notions juridiques.

Aucun document autorisé