

3ème ANNEE DE LICENCE AES

Parcours GET

Matière : Droit commercial

Responsable de la matière : M. Thioye

Traitez le cas suivant en ayant le souci constant d'argumenter et de justifier vos réponses ou suggestions.

Au titre de son poste de directeur général d'une société anonyme, dont l'objet social est de « *construire un ou plusieurs immeubles en vue de leur vente en totalité ou par fractions* », M. PROMOTUNE a passé les conventions suivantes :

- avec M. LEMARCHAND, à la tête d'une entreprise individuelle ayant pour activité « *tout achat de biens immeubles aux fins de les revendre* », il a été conclu un contrat d'achat d'un terrain situé à Toulouse moyennant un prix de 300 000 euros non payable au comptant.
- avec Mme LATRUELLE et M. LEMARTEAU, respectivement gérants de deux très petites entreprises unipersonnelles à responsabilité limitée (sociétés à responsabilité limitée ne comportant qu'un seul associé) ayant chacune pour activité statutaire « *tous travaux de rénovation ou de construction immobilière* », il a été conclu un seul et même contrat de construction par lequel ces derniers s'engageaient à bâtir, ensemble, une petite maison sur une partie du terrain précité.
- avec M. LAGIMOBILIER, entrepreneur exerçant son activité professionnelle en société par actions simplifiée unipersonnelle (société par actions simplifiée à associé unique) ayant pour objet « *toutes opérations d'intermédiaire pour l'achat, la souscription ou la vente d'immeubles, de fonds de commerce, d'actions ou parts de sociétés immobilières* », il a été conclu un mandat de commercialisation du programme immobilier en cours d'exécution sur le terrain précité.

Aujourd'hui, même si les travaux de construction sont très avancés, un certain nombre de difficultés ou questions se posent déjà et à des titres divers.

- En premier lieu, M. PROMOTUNE a récemment appris que la société de Mme LATRUELLE n'a pas convenablement exécuté la partie des travaux à sa charge (des défauts de conformité étant d'ores et déjà avérés). Ainsi, il projette de poursuivre en responsabilité la seule société de M. LEMARTEAU, pourtant irréprochable dans les tâches mises à sa charge, quand bien même le contrat ne contiendrait aucune clause de « *responsabilité collective* » des deux sociétés en cas de manquement de l'une à des obligations.
- En deuxième lieu, malgré une mise en demeure en bonne et due forme, M. LEMARCHAND n'a toujours pas obtenu paiement de sa créance de prix de vente

du terrain même si cette créance est incontestablement arrivée à échéance. Dès lors, il envisage d'assigner la société anonyme dirigée par M. PROMOTUNE (dont le siège social est à Toulouse) devant le tribunal de commerce de Bordeaux, lieu où se trouve son principal établissement, en se prévalant d'une clause contractuelle, écrite en caractères gras et rouges, selon laquelle « *la juridiction consulaire de Bordeaux sera exclusivement compétente, tant ratione materiae que ratione loci, en cas de litige entre les parties* ».

- En troisième lieu, M. LAGIMOBILIER (à cause de « *son opposition dogmatique aux modes alternatifs de règlement des conflits* ») entend, le cas échéant, soumettre tout contentieux avec la société représentée par M. PROMOTUNE à l'appréciation des « *juges étatiques* », malgré la clause du mandat ainsi rédigée: « *tous les différends ou mécontentes qui pourraient naître à l'occasion de l'exécution du présent contrat seront soumis, en exclusivité, à une juridiction privée* ».

Après avoir identifié et déterminé la *nature civile ou commerciale des divers actes conclus*, vous direz aux intéressés si, au regard des *règles de droit applicables*, les actions ou démarches projetées pourraient prospérer dans les conditions exposées ou envisagées par les intéressés.

AUCUN DOCUMENT N'EST AUTORISÉ.