



LICENCE EN DROIT ECONOMIE GESTION
MENTION DROIT
2^{ème} NIVEAU - GROUPE DE COURS N° 2

DROIT CIVIL

(Cours de Monsieur Jérôme JULIEN)

MARDI 13 DECEMBRE 2016
09 H 00 – 12 H 00

Cas pratique (aucun document autorisé) :

Raoul et Ernestine sont en passe de réaliser leur plus grand rêve : devenir propriétaire d'une coquette maison au cœur de la Gascogne. Ils l'ont visitée à plusieurs reprises et, à chaque fois, le charme a opéré : tranquillité, vue imprenable sur les coteaux couverts de tournesols... Pourtant, le prix demandé par le vendeur, Achille, leur paraissait un peu trop important : 250.000 €. Compte tenu des travaux de rénovation auxquels il faudrait procéder, cela leur laissait une marge de manœuvre assez faible. Néanmoins, le coup de cœur était là. Afin de « couper la poire en deux », Achille leur proposa de leur consentir une promesse unilatérale de vente. Moyennant le versement d'une somme préalable de 50.000 €, ils disposeraient d'un délai de deux mois pour se décider à acheter ou pas. L'affaire fut ainsi conclue. Ce délai leur laisserait le temps de la réflexion. Au fil des jours, puis des semaines, leur intuition se mua en conviction : ils devaient acheter la maison. Ils tentèrent alors à plusieurs reprises de joindre Achille par téléphone, mais rien n'y fit : il était aux abonnés absents. Ils lui écrivirent alors une semaine avant le terme du délai, afin de lever l'option de manière formelle. Mais quelle ne fut pas leur surprise lorsqu'ils constatèrent que la maison avait été vendue à Hector, le cousin germain d'Achille !

Leurs déconvenues ne s'arrêtent malheureusement pas là ! Pour anticiper les choses, Raoul et Ernestine avaient commandé auprès d'une grande enseigne un salon complet en cuir, destiné à orner le salon de leur nouvelle maison... Il est bien certain qu'il ne rentrera pas dans l'appartement qu'ils occupent actuellement. Ils décident donc d'aller voir le vendeur pour lui expliquer les choses... lequel refuse tout arrangement. Le salon a été vendu, le prix doit être payé !

Manifestement, ils ne sont pas les seuls à subir des revers de fortune... Leurs meilleurs amis, Henri et Marguerite ont fait construire il y a quelques temps leur propre maison. L'installation s'est bien déroulée jusqu'à ce que divers désordres apparaissent. Le problème central semble lié à

l'installation électrique, défectueuse. Ils s'adressent alors à l'entrepreneur qui a construit la maison, mais celui-ci leur oppose un fin de non-recevoir : si les désordres viennent de l'électricité, c'est au sous-traitant – l'entreprise d'électricité à laquelle il a fait appel – qu'il faut s'adresser.

Raoul et Ernestine, Henri et Marguerite, viennent vous consulter. Vous leur apporterez des réponses circonstanciées et structurées sur chacun des points.