

## Contrats spéciaux/ Examen 2020-2021

**Durée : 1h30.**

**Le devoir ne doit pas dépasser 900 mots**

### **CAS PRATIQUE n°1**

Franck et Serge se sont rencontrés à l'Ecole de coiffure de Paris.

Devenus amis, ils décidèrent, à la sortie de l'école, de créer ensemble un salon de coiffure.

Initialement désireux de louer un local, ils décidèrent finalement d'en acquérir un : Franck, qui venait de toucher une part importante de l'héritage de son oncle, était en effet parvenu à persuader Serge qu'il était plus avantageux d'être propriétaire que locataire du local abritant le salon.

Les deux compères se mirent donc en quête d'un salon et jetèrent finalement leur dévolu sur un local situé en grande banlieue parisienne, dont était propriétaire un couple de personnes âgées, les Dupuis.

Après de brèves négociations, les parties parvinrent à un accord dont les modalités furent couchées sur papier par Maître Rozière, notaire de Franck et Serge. Aux termes de cet accord, le prix devait être payé en deux fois : 100.000 € -dont Franck et Serge étaient conjointement débiteurs- lors de la promesse synallagmatique de vente, puis une somme « déterminée par les vendeurs dans la limite de 50.000 € », dont le montant serait notifié aux acquéreurs quinze jours au plus tard avant la réitération, et qui serait versée au jour de l'acte authentique. La promesse prévoyait de surcroît que la réitération de la vente par acte authentique devrait intervenir au plus tard deux mois après la signature de la promesse et que la vente ne serait parfaite qu'à compter de cette réitération, la réalisation de cette condition rétroagissant toutefois au jour de la promesse.

La promesse de vente fut signée, comme convenue, le 20 avril 2018, Franck et Serge versant à cette occasion la somme de 100.000 € - 50.000 € chacun - aux époux Dupuis. Un rendez-vous fut par la suite pris pour une réitération de la vente le 15 juin 2018, et les époux Dupuis indiquèrent dès la fin du mois de mai à Franck et à Serge que le solde du prix s'élèverait à 50.000 €. Tout se passa comme prévu, Franck et Serge versant chacun, le 15 juin 2018, 25.000 € aux époux Dupuis, devenant ainsi propriétaires indivis du local.

Les choses se présentaient au mieux pour Serge : le prix d'acquisition du local était très nettement inférieur au prix du marché -ce que Serge et Franck s'étaient d'ailleurs bien gardés de révéler aux Dupuis, qui étrangement l'ignoraient-, et le salon de coiffure fonctionnait très bien. Pour fêter ce succès, Serge avait d'ailleurs loué du matériel haut de gamme auprès de Bel'hair, qui fabrique des instruments de coiffure (ciseaux, séchoirs à cheveux, etc...).

C'est dans ce contexte qu'un jour, un inspecteur du travail visita le salon et constata à cette occasion que Franck, contrairement à Serge, n'avait jamais obtenu son CAP de coiffeur, et qu'il exerçait donc en toute illégalité ! Extrêmement surpris, Serge indiqua à Franck qu'il souhaitait mettre fin à l'aventure commune, ce que refusa Franck car, affirma-t-il, il obtiendrait son CAP sous peu.

La confiance étant rompue, Serge décida toutefois de cesser toute relation avec Franck et il vient aujourd'hui vous consulter.

Il vous indique :

a) qu'il souhaiterait faire annuler la vente du local.

b) qu'il voudrait aussi cesser de payer les loyers relatifs au bail conclu avec Bel'hair, lequel ne précise toutefois pas la durée pour laquelle il a été conclu.

Pourriez-vous éclairer Serge sur ces différents points ?

### **CAS PRATIQUE n°2**

Un immeuble est vendu 100 000 euros alors qu'il valait à l'époque 300 000 euros. Deux ans après la vente, alors que l'immeuble vaut désormais 450 000 euros, le vendeur décide d'agir en justice pour voir la vente remise en cause. Quel montant l'acquéreur doit-il payer s'il souhaite éviter la remise en cause de la vente ?