

UNIVERSITE DU SUD TOULON VAR – INSTITUT D'ETUDES JUDICIAIRES

Examen d'accès aux centres régionaux de formation professionnelle des avocats.

Epreuve de droit civil - 21 septembre 2011

Résoudre les cas pratiques suivants :

**Premier cas pratique :**

Monsieur Lambert, propriétaire à Deauville d'une villa de 300 m<sup>2</sup>, a consenti le 21 janvier 2011, par acte sous seing privé, une promesse unilatérale de vente au profit de Monsieur Dupont. Cette promesse unilatérale de vente est valable jusqu'au 30 septembre 2011, délai au cours duquel Monsieur Dupont peut lever l'option et acquérir le bien. La promesse unilatérale de vente a été enregistrée et publiée.

Il convient d'observer que les conditions de la vente éventuelle ont été rédigées de la manière suivante :

*« Le promettant s'interdit pendant toute la durée de validité de la présente promesse de rétracter son engagement de vendre, comme aussi celui d'aliéner ».*

*« Le promettant prend l'engagement irrévocable de vendre au bénéficiaire le bien ci-après désigné pendant la durée ci-dessous convenue ».*

Monsieur Dupont reçoit le 1<sup>er</sup> septembre 2011 un courrier de Monsieur Lambert lui annonçant sa décision de ne plus vendre sa villa. Malgré la rétractation de Monsieur Lambert, Monsieur Dupont décide de lever l'option le 10 septembre 2011 et assigne Monsieur Lambert afin d'obtenir l'exécution forcée de la vente.

**Question :**

Déterminez les chances de cette action en justice : argumentez votre réponse.

**Deuxième cas pratique :**

La société FUTURAMA a conclu le 22 février 2010 avec la société PRESTIGE, pour une durée de trois ans, un contrat de maintenance portant sur une centrale de production d'appareils *High Tech*, moyennant une redevance forfaitaire mensuelle. Or, depuis le 16 juin 2011, la société PRESTIGE, en charge de l'entretien, déplore des manquements graves de la part de son cocontractant. En effet, la société FUTURAMA dégraderait volontairement certaines pièces de sa centrale de production, conduisant la société PRESTIGE à intervenir plus régulièrement pour entretenir les machines les plus productives et les plus coûteuses avec la même redevance.

Or, dans la précipitation, les parties ont omis de stipuler une clause résolutoire dans le contrat qui aurait pu être salvatrice. Vu la gravité du comportement de la société FUTURAMA en raison de ses agissements intentionnels et les conséquences financières pour la société PRESTIGE, cette dernière vient vous consulter. En l'absence de clause résolutoire et souhaitant éviter les lenteurs inhérentes à une action en justice, la société PRESTIGE vous demande s'il lui est possible de rompre unilatéralement le contrat, étant donné la gravité des agissements de la société FUTURAMA. Vous justifierez votre réponse et n'omettez pas d'évoquer les risques éventuels.

### **Troisième cas pratique :**

Pascal vient d'acheter, avec son épouse Laura, une magnifique bastide provençale dans le Var. Le jeune couple est installé depuis peu et les fins de semaine sont notamment consacrées à des travaux de peinture et de bricolage.

C'est la raison pour laquelle Pascal se rend un samedi dans un magasin « *Tout pour la maison* ». Il se promène dans le rayon menuiserie à la recherche d'une porte-fenêtre. Après s'être fait expliquer par le vendeur les différents modèles, Pascal arrête son choix sur une porte-fenêtre en bois de chêne et il doit être livré au début de la semaine prochaine.

Satisfait de son choix, il se dirige vers la caisse centrale afin de régler son achat. C'est alors que le drame se produit. Pascal trébuche et s'étale de tout son long, sous le regard médusé des autres clients. Une ambulance est aussitôt appelée, car le malheureux s'est bel et bien cassé une jambe. Un examen rapide des lieux permet de déceler l'origine de l'accident. Une dalle de moquette s'était partiellement décollée et c'est sur celle-ci que Pascal a trébuché.

Pascal vous consulte et vous demande d'examiner ses chances d'obtenir réparation de son préjudice.

**Code civil autorisé.**