

DROIT DES OBLIGATIONS

Monsieur Ulysse vient vous consulter en vous exposant différents problèmes nécessitant vos lumières :

1) Sa fille Prospérine, étudiante à Paris, a pris à bail en juillet de cette année et pour 3 ans un petit appartement sans lui demander préalablement son avis. Il est surpris par certaines stipulations du contrat et aimerait que vous lui en explicitiez le sens, tout en lui indiquant si ces dispositions sont ou non juridiquement valables :

« Le loyer est indexé sur le SMIC.

Il est payable le 1^{er} de chaque mois ; cette date est de rigueur.

A défaut de règlement d'un seul terme de loyer à bonne date, le bail sera résolu immédiatement et de plein droit et le locataire aussitôt déchu de tout titre d'occupation.

Le bail étant indivisible, les parties conviennent à titre de clause pénale qu'en cas de résolution pour non-paiement du loyer, le locataire devra au bailleur à titre de dommages-intérêts l'intégralité des loyers restant à courir jusqu'à la date d'expiration normale du contrat ».

2) Son oncle Sophocle avait, deux ans avant son décès survenu l'année dernière, vendu un bel immeuble à Nice pour le prix de 100.000 €. Monsieur Ulysse a hérité de son oncle et l'acquéreur vient de l'assigner en garantie d'éviction au prétexte qu'il aurait découvert une servitude de vue qui ne lui avait pas été déclarée. Monsieur Ulysse aimerait lui opposer la nullité de la vente et d'ailleurs récupérer l'immeuble dont il estime le juste prix à la date de la vente à 500.000 €. Est-ce possible ?

3) Son voisin, Eusèbe, propriétaire d'un terrain de famille à lui vendu par son père il y a 20 ans, lui a accordé en 1995 une servitude de passage. Or il vient d'apprendre qu'à la suite du décès du père d'Eusèbe en mars 2013, Perséphone, la fille du défunt, remet en question la propriété de son frère au motif que la vente aurait déguisé une donation portant atteinte à sa réserve successorale. Si les prétentions de Perséphone sont fondées, risque-t-il de voir remettre en cause son droit de passage ?