

SUJET DE DROIT DES OBLIGATIONS

CRFPA - Septembre 2012

Nicolas Carrière est un ancien camarade de classe que vous avez perdu de vue depuis qu'il a abandonné ses études de droit en 3^{ème} année de licence. En véritable autodidacte, il a finalement fait fortune dans le domaine immobilier et est considéré comme un redoutable homme d'affaires. Sachant que vous êtes devenu(e) un(e) avocat(e) reconnu(e), il vient vous consulter afin de bénéficier de vos lumières sur un certain nombre de difficultés juridiques.

En premier lieu, il ne décolère pas contre la société Zoraph auprès de laquelle, croyait-il, il avait acquis un terrain sur lequel il comptait édifier de nouveaux immeubles. En effet, le 5 janvier 2012, la société Zoraph lui a consenti une promesse unilatérale de vente d'un terrain situé sur le littoral méditerranéen. Or, alors qu'il avait versé une indemnité d'immobilisation et avait un délai de 90 jours pour se décider, quelle ne fut pas sa surprise lorsqu'il leva l'option le 15 février et se vit opposer par la société un refus de conclure la vente (elle avait en effet vendu le terrain à un autre). Bien décidé à contraindre la société Zoraph à exécuter son engagement et à lui transférer la propriété de ce terrain idéalement situé, Nicolas Carrière est inquiet. Il se souvient vaguement de son cours de droit des obligations et a le sentiment que, si elle n'a pas changé, la jurisprudence ne lui est pas favorable. Soucieux de mesurer le risque qu'il prend en poursuivant la société Zoraph, il vous demande de lui énumérer les arguments que ladite société pourrait avancer pour faire échec à la vente et ceux qu'il pourrait alors rétorquer.

En deuxième lieu, Nicolas Carrière a vendu l'année dernière un appartement à Madame Verzé qui, lui avait-elle dit à l'époque, cherchait à profiter d'une niche fiscale qui l'exonérerait d'impôt sur la fortune si elle en faisait l'acquisition avant le 31 décembre. Etonné de ne pas connaître l'existence de cet avantage fiscal mais peu disposé à prendre le temps de se renseigner, Nicolas Carrière avait alors conclu la vente. Il y a quelques jours, Madame Verzé s'est présentée furieuse à son bureau, soutenant que la niche n'existait en réalité pas, qu'elle avait été trompée par son gestionnaire de patrimoine contre lequel elle intentait une action en justice et qu'elle considérait que la vente devait être annulée : « Je vous l'avais bien dit, hein, que c'était pour ça que j'achetais cet appartement qui m'indifférait par ailleurs complètement ! Puisque ça ne marche plus, vous me rendez mon argent et je vous rends l'appartement ! C'est aussi simple que ça ! ». Nicolas Carrière est désespéré. Même si tout cela semble bien farfelu, il savait parfaitement que cet achat était consenti à des fins fiscales... fins dont il avait lui-même douté mais n'avait pas pris le temps de vérifier... Il vous demande votre avis.

En troisième lieu, il a accepté au début de l'été que la société Saint-Remy s'engage à lui verser 10 000 euros. Cette somme est la même que celle qu'il doit à la société Duval. D'après ce qu'il avait compris, l'opération ne pouvait être pour lui qu'avantageuse : au lieu d'avoir un seul débiteur (la société Duval), il en aurait désormais deux (la société Duval et la société Saint-Remy). Sa déconvenue n'en est que plus grande. En effet, sans nouvelle de la société Saint-Remy et lui réclamant paiement, il se voit opposer un refus catégorique : « Nous vous opposons la prescription du lien de droit qui nous unissait à la

société Duval – à qui nous devons justement 10 000 euros – et qui constituait la raison pour laquelle nous nous étions engagés à votre égard ». Et sa déconvenue se transforme en véritable désastre lorsque, se tournant alors vers la société Duval, celle-ci lui répond : « Nous sommes confus mais, en acceptant de prendre la société Saint-Remy comme débitrice, vous nous avez du même coup libéré de notre dette à votre égard ». Nicolas Carrière est complètement perdu et souhaite que vous lui expliquiez cette opération qu'il a acceptée sans tellement la comprendre et, surtout, si les positions de la société Duval et de la société Saint-Remy sont juridiquement admissibles.