

Cas pratique – Droit des obligations – Rouen – 2009

Vos réponses aux questions du cas pratique seront fondées uniquement sur les solutions données en droit commun des obligations.

Au terme d'une promesse synallagmatique sous seing privé en date du 15 décembre 2008 établie par Me ARP, notaire en Haute-Normandie, M. Duchamp, marié sous le régime de la communauté légale, a vendu à M. Laurens, célibataire, un bâtiment à usage industriel. La promesse n'était signée que par Messieurs Duchamp et Laurens.

La réitération de la vente par acte authentique, à laquelle était subordonné le transfert de propriété entre les parties, devait intervenir au plus tard le 15 mars 2009.

M. Laurens, fort de ce que Me ARP avait expliqué que, selon l'article 1589 du code civil, la promesse de vente valait vente, avait décidé d'entreprendre des travaux de rénovation dès le début janvier. Il a ainsi fait procéder à l'enlèvement de la toiture qui était en mauvais état et qui devait être changée.

Mais en février 2009, une violente tempête a provoqué d'importants dégâts dans le bâtiment. M. Laurens a fait faire les travaux d'urgence, comptant reprendre la rénovation du bâtiment à partir du mois de mai.

L'acte authentique ne fut toutefois pas signé le 15 mars car, entre-temps, une action en nullité de la promesse avait été initiée par Mme Duchamp en application de l'article 1424 du code civil car elle n'avait pas consenti à la vente du bien qui était un acquêt de communauté. Elle a dirigé une action contre son mari et M. Laurens, ces derniers ayant, l'un et l'autre appelé en garantie le notaire.

Parallèlement, M. Laurens a assigné M. Duchamps et Me ARP en vue d'un remboursement de l'ensemble des travaux fait par lui, tandis que M. et Mme Duchamps lui demandaient reconventionnellement d'assumer les travaux de remise en état du bien l'estimant responsable de la dégradation du bien.

Mécontent de l'avocat qu'il avait pressenti pour défendre ses intérêts et qui, selon lui, raisonnait plus par intuition qu'en vertu des principes juridiques, M. Laurens vient vous voir pour que vous lui indiquiez ce qu'il en sera, selon vous, du sort des deux procédures en cours en lui donnant toutes précisions utiles sur les fondements juridiques des solutions que vous envisagez.

- *Peut-il obtenir satisfaction de ses demandes à l'encontre des époux Duchamps?*
- *Craignant leur insolvabilité, peut-il obtenir une condamnation solidaire de Me ARP?*
- *Quel est le sort qui devrait être réservé aux demandes des époux Duchamps à son encontre? Pourra-t-il, le cas échéant, être garanti par le notaire des condamnations si elles devaient intervenir?*

Par ailleurs, il voudrait connaître votre avis sur un litige l'opposant à Mme Bourgeois, sa première épouse dont il était divorcé par consentement mutuel. Il avait souscrit à son profit une reconnaissance de dette au terme de laquelle il s'engageait à lui verser des mensualités pour l'éducation et l'entretien de l'enfant commun qui vivait alors avec sa mère. Il vous expose que cet enfant, adolescent en conflit ouvert avec sa mère, vit maintenant avec lui et qu'il assume la charge exclusive. Il a cessé de verser les mensualités à son ex-femme qui le menace de saisir les tribunaux en exécution de la reconnaissance de dette. Qu'en pensez-vous?