

## Droit des obligations -

### Résoudre les cas pratiques suivants :

1) Les époux Leroy, qui tenaient un bar-restaurant il y a quelques années, l'avaient vendu pour changer d'activité. Mais, très rapidement, ils l'ont regretté. Ils ont donc décidé de renouer avec leur activité passée et ont ainsi acquis le fonds de commerce de bar-restaurant d'une société. Mais quelques jours après la vente, les acquéreurs ont eu la mauvaise surprise d'apprendre que le commerce n'avait jamais obtenu l'autorisation d'ouverture en raison d'un avis défavorable de la commission communale de sécurité et que la terrasse n'était pas conforme au permis de construire. L'établissement ayant fait l'objet d'une fermeture administrative et le bail ayant été résilié, les acquéreurs malheureux ont assigné le vendeur en résolution de la vente, mais aussi en responsabilité. Or, le vendeur leur fait savoir, sur ce dernier point, que sa responsabilité ne saurait être engagée au motif que les clauses de dispense concernant la réglementation de sécurité qui figuraient dans la promesse d'achat et dans l'acte de vente du fonds de commerce étaient valables dès lors qu'elles traduisaient l'acceptation par les acquéreurs d'un aléa ou d'une obligation qu'ils étaient en mesure d'identifier. Les époux Leroy viennent vous consulter afin de savoir comment sortir de cette impasse - étant entendu que l'acte d'acquisition du fonds de commerce est, lui, parfaitement valable.

2) Monsieur Leroy ayant fait part à l'un de ses amis, qui lui aussi a à faire face à une difficulté, de vos qualités de brillant juriste, celui-ci vous soumet une question. Cohéritier testamentaire d'un immeuble, il entend bien rechercher la responsabilité professionnelle du notaire qui avait dressé l'acte de partage de la succession et avait, à cette occasion, omis d'inclure dans l'actif de la succession le fonds de commerce exploité dans l'immeuble par un locataire-gérant. Ce dernier, après avoir acquis l'immeuble en vertu d'un acte authentique établi avec la collaboration du même notaire, avait cessé de payer les redevances puis, ayant mis fin à la location gérance, avait constitué une société pour exploiter, dans le même immeuble, un fonds de commerce nouvellement créé et ayant la même activité. Aussi bien, le cohéritier souhaite-t-il assigner le notaire en paiement d'une certaine somme correspondant à la valeur du fonds de commerce perdu. Celui-ci s'y oppose, au motif que le demandeur ne justifie pas d'un préjudice certain, sauf à établir que le locataire-gérant, condamné à l'indemnisation pour n'avoir pas exécuté de bonne foi le contrat de location-gérance en ne restituant pas le fonds aux co-indivisaires, serait insolvable, ce qui n'est pas démontré ni même allégué. Que lui conseillez-vous ?

*collus  
grandeur*

3) Les époux Valois, qui soutenaient avoir prêté de l'argent aux époux Balmain, ont assigné ceux-ci en remboursement des sommes prêtées. Mais ceux-ci, pour s'opposer à cette demande, font valoir que le prêt qui n'est pas consenti par un établissement de crédit est un contrat réel qui suppose la remise d'une chose et que, par suite, il incombe à celui qui se prétend créancier d'une somme d'argent qu'il aurait prêtée de rapporter la preuve du versement de la somme litigieuse, nonobstant l'existence de reconnaissances de dettes. Or, précisément, les époux Valois sont bien ennuyés puisqu'ils ne sont pas en mesure de rapporter cette preuve. Ils vous consultent afin de savoir quoi faire. *Quid juris ?*