

Session : Janvier 2019

Année d'étude : Troisième année de licence droit

Discipline : ***Droit civil 1 (droit des contrats spéciaux)***
(Unité d'enseignements fondamentaux 1)

Titulaire(s) du cours : M. Eric MARTIN

Traiter, au choix, l'un des sujets suivants :

1^{er} sujet (théorique)

Le droit de la vente dérogoratoire au droit commun des contrats.

2^{ème} sujet (pratique)

Résoudre le cas pratique suivant :

Ayant eu vent de votre réputation grandissante dans les milieux judiciaires Seine-et-Marnais, M. John GILEY vous consulte sur l'issue de deux litiges, d'une importance financière inégale, dans lesquels il se trouve impliqué.

Premier litige

Par acte authentique en date du 10 septembre 2018, dressé par Maître Paul-Jean MELUCHE, notaire à Bois-le-Roi, M. Romuald TROMPE a promis de vendre à M. GILEY un terrain de 50 hectares situé au sud de Fontainebleau, aménagé en golf et sur lequel un corps de ferme affecté à l'usage de « club house » était édifié, pour un prix de 4 000 000 €. La date limite de levée d'option était fixée au 12 novembre 2018 et celle du transfert de propriété et du paiement du prix, en cas de levée d'option, au 10 décembre 2018, jour de la signature de l'acte définitif de vente. En revanche, l'entrée en jouissance éventuelle de l'acquéreur était différée au 17 décembre 2018, afin de laisser le temps au vendeur de retirer certains éléments d'équipement non compris dans la vente. Enfin, M. GILEY s'est engagé à payer immédiatement une indemnité d'immobilisation égale à 10 % du prix convenu, devant s'imputer sur celui-ci en cas de levée d'option.

Après que M. GILEY eut levé l'option dans le délai prévu, les parties ont, le 10 décembre 2018, signé l'acte de vente définitif en l'étude de Maître MELUCHE. A cette occasion, M. GILEY a réglé le solde du prix restant dû. M. TROMPE n'ayant toutefois pas libéré les lieux à la date convenue pour l'entrée en jouissance, M. GILEY lui a fait sommation, par exploit d'huissier en date du 20 décembre 2018, de délivrer le bien vendu. Cependant, alors que M. GILEY n'avait toujours pas obtenu l'accès aux lieux, dans la nuit du 24 au 25 décembre 2018, un incendie violent et imprévu, d'origine inconnue, a ravagé le domaine, en détruisant entièrement le golf et le corps de ferme.

M. TROMPE n'en refuse pas moins de restituer à M. GILEY la somme de 4 000 000 €, qu'il prétend être en droit de conserver. M. GILEY vous demande donc conseil.

Votre réponse aurait-elle été identique, si l'incendie s'était produit :

- a) entre la date de la levée d'option et celle prévue pour la signature de l'acte définitif de vente ?
- b) Entre la date de la signature de la promesse de vente et celle la levée d'option, à laquelle M. GILEY aurait procédé sans avoir eu connaissance de l'incendie ?

Second litige

Il y a de cela plusieurs mois, M. GILEY a acquis un Iphone d'occasion haut de gamme pour un prix de 800 €, auprès d'un particulier, qui avait passé une annonce sur le site Internet « Le bon Coin ». Le vendeur a convaincu M. GILEY qu'il était bien propriétaire du téléphone, en lui montrant un bon de livraison de celui-ci établi à son nom par la société FREESBY, opérateur téléphonique auprès duquel il avait souscrit un abonnement forfait mobile venu à expiration.

Or, dernièrement, M. GILEY s'est retrouvé soudainement dans l'impossibilité totale d'utiliser son Iphone, que ce soit avec une carte SIM quelconque ou même en WIFI et sans carte. Cette situation fort gênante lui a causé un manque à gagner d'ores et déjà important, car il utilise son téléphone pour les besoins de sa profession en achat et vente de produits divers. Aussi n'a-t-il pu conclure certains marchés qui exigeaient une décision rapide.

Après avoir obtenu le code d'identification de son téléphone (code IMEI), M. GILEY a effectué une recherche sur Internet. Il a ainsi appris que la société FREESBY venait de procéder au blocage à distance de ce téléphone, en le déclarant volé.

A la suite de cette découverte, M. GILEY a repris contact avec son vendeur. Mais ce dernier refuse catégoriquement de lui restituer le prix de vente et de l'indemniser. Il soutient, en effet, que FREESBY lui avait consenti une location avec option d'achat sur le téléphone et qu'il en était devenu propriétaire en s'acquittant, auprès de l'opérateur, à l'expiration de son abonnement, d'une indemnité de non-restitution. Cependant FREESBY fait valoir, de son côté, que l'indemnité prévue en cas de non-restitution du téléphone à la fin de l'abonnement n'équivalant pas à une option d'achat, son règlement ne rend pas l'abonné propriétaire du téléphone.

M. GILEY souhaite savoir s'il dispose de recours et, dans l'affirmative, ce qu'il pourrait obtenir en les exerçant.

Justifiez vos solutions.

Nota : le premier litige est noté sur sept points et le second sur treize. Ils peuvent être traités dans n'importe quel ordre. Il est inutile de reprendre les faits.

Durée de l'épreuve : trois heures

Documents autorisés : Code civil, sans annotations manuscrites.