

DROIT DES OBLIGATIONS

Consultation

Principaux thèmes :

- ❖ *Thème 1 : Les négociations*
- ❖ *Thème 2 : La conclusion du contrat*
- ❖ *Thème 3 : Les avant-contrats*

Sujet : Emile et Sylvain

Emile et Sylvain sont amis de longue date. Tellement amis qu'ils ont acquis ensemble, il y a de nombreuses années maintenant, un immeuble sis à l'île de Ré qu'ils ont divisé en deux lots. La propriété du lot n° 1, correspondant à l'étage, avait été attribuée à Emile. Celle du lot n°2, composé du rez-de-chaussée et des quelques m2 du jardin attenant, avait été attribuée à Sylvain. Le tout dans le respect des formes requises par les textes.

Document réservé aux étudiants du CFJ. Toute reproduction, même partielle, est interdite.

Tout récemment, Emile s'est mis en tête de chercher un local à acquérir pour y exploiter un fonds de commerce de planches à voile. Naturellement il a sollicité Sylvain afin de se porter acquéreur de son lot. Pour des raisons de commodités a-t-il fait valoir. Mais encore - et surtout - parce que le prix de l'immobilier sur l'île de Ré étant devenu prohibitif, il compte bien sur Sylvain pour faire un geste.

Sylvain, qui n'est pas dans le besoin depuis qu'il a hérité de parents fortunés, est d'accord pour venir en aide à son ami en lui permettant de se porter acquéreur de son lot à un prix très inférieur au prix du marché. Mais ne désirant pas non plus être pris pour un pigeon, il voudrait s'assurer qu'une fois son lot devenu propriété d'Emile celui-ci ne puisse immédiatement le revendre à qui bon lui semble, et surtout pas au prix du marché !

Quant à Emile, qui sait que Sylvain peut être d'humeur changeante, il aimerait s'assurer que ce dernier ne puisse pas revenir sur son engagement tout en se réservant la possibilité d'acquérir un autre immeuble que celui de Sylvain, si possible sans frais, s'il venait à finalement trouver une meilleure affaire. A minima il souhaiterait en toute hypothèse pouvoir se désengager sans qu'il ne lui en coûte rien s'il ne parvenait pas à trouver le moyen de financer son acquisition.

1/ Les deux amis vous consultent pour leur proposer la rédaction d'un acte qui satisfasse les intérêts de tous (/15 points)

2/ Satisfait de votre proposition, Emile souhaite signer l'acte tel que vous l'avez préparé. Mais comme il le redoutait Sylvain n'y consent finalement pas. Est-il possible de s'en émouvoir ? (/ 5 points)