

[aide] exercice contrat de vente et d'entreprise

Par laux45, le 25/03/2014 à 22:33

Bonjour,
j'aurais besoin d'aide au sujet d'un exercice avec compromis de vente.
Voici l'exercice en question:

Il y a une semaine, M.Demolombe, président de la société ABB grossiste en crèmerie a signé pour le compte de cette société un compromis de vente pour un terrain. Il souhaite en effet agrandir les locaux de son entreprise. Le prix convenu est de 140 000€ euros. Un acompte de 14 000€ a en outre été versé en attendant la signature de l'acte authentique chez le notaire, prévue le 1er février prochain.

Le directeur financier de la société lorsqu'il a été informé a considéré le prix comme manifestement surévalué. Il a conseillé de recourir aux services d'un expert de sa connaissance.

Celui-ci lui a remis un rapport avec une fort louable diligence, un rapport très documenté dans lequel il en ressort que le prix est excessif.

L'expert a ensuite présenté ses honoraires de 5000€. Cette fois c'est M.Demolombe qui trouve le prix excessif.

Répondre de façon juridique:

1) Quel est la qualification du contrat entre la société ABB et le propriétaire du terrain ?
Quand le contrat à t'il été conclu ?

2)M. Demolombe peut il remettre en cause le contrat relatif au terrain.

3) Quel est la qualification du contrat entre M.Demolombe et l'expert ? le premier peut-il contester les honoraires de l'expert ?

Ce que j'ai trouvé:

1) Contrat de vente, le contrat a été conclu lors du versement de l'acompte.

2)Il ne peut pas remettre en cause le contrat puisqu'il s'est engagé à l'acheté et il n'y a pas de conditions suspensive. De plus, le délai de 7 jours est passé.

3)Il peut contester le prix devant un juge pour que le prix soit réduit s'il est excessif.

Par **Jay68360**, le **26/03/2014** à **00:05**

Bonsoir,

N'hésitez pas à fonder vos arguments, notamment en citant l'article 1589 du Code civil lorsque vous répondez à la première question.

Aussi vous passez à côté de certains éléments, "compromis de vente pour un terrain", surtout le fait que ce soit l'achat d'un immeuble devrait vous intéresser ici, en ce qu'il ouvre une action spécifique permettant de réviser le prix sous certaines conditions, dont je vous laisse le plaisir de les découvrir au sein du Code civil.

"en attendant la signature de l'acte authentique chez le notaire, prévue le 1er février prochain", ici, vous devez envisager les conséquences si l'acte n'est pas réitéré en la forme authentique, si il est possible pour M. Demolombe de ne pas réitérer l'acte donc et les conséquences si il se bornait à refuser de le faire, donc évoquer les éventuelles actions du vendeur.

"le délai de 7 jours est passé", d'où sortez-vous ce délai ? Est-il réellement d'application ici ? Vous ne pouvez vous contenter de donner une information aussi rapidement. Il faut encore une fois, au minimum, citer le fondement juridique, exposer son champ d'application et ses conséquences théoriques pour enfin l'appliquer pratiquement à votre cas.

Pour votre troisième question, conformez vous aux consignes qui vous sont données, "la qualification du contrat entre M.Demolombe et l'expert ?", pour ensuite déterminer le régime qui y est applicable et les possibilités d'action pour obtenir satisfaction si elles existent.

Encore une fois, vous concluez trop rapidement, sans donner de fondement ou développer votre argumentaire (Quel juge est compétent ? Peut-il remettre en cause des prévisions contractuelles ? Dans quelles mesures ?). Enfin, vous parlez d'excès, il est aussi nécessaire, dès que vous employez une notion, d'en définir les contours et de répondre à la question comment détermine-t-on l'excès, mais encore faut-il que cette notion soit efficace pour parvenir au résultat escompté.

Voici de manière générale ce que vous pouvez mobiliser pour compléter vos réponses. Bon courage.

Par **laux45**, le **26/03/2014** à **19:17**

Merci de la réponse et des conseils.

Je m'excuse de n'avoir pas développé, c'était avant tout pour savoir si je partais dans la bonne direction.

Je vais approfondir cela.