

Cas .obligation

Par **Mina D-m**, le **18/08/2017** à **18:45**

Bonjour ,

pourriez vous me dire si je suis sur la bonne voie pour ce cas ?svp

Jean AIMARRE a fait paraître dans la presse l'annonce suivante : « Vends appartement récent 100m² avec garage dans le centre de Douai,prix 200 000 € TEL : 06.. »

Depuis Jean AIMARRE a signé un compromis de vente avec hARRY COVER au prix de 190.000 euros.Il est prévu à cet acte que « l'acquéreur recourt à un prêt pour acheter et qu'il devra faire sa demande à la banque au plus tard 15jours après la signature de l'acte. »

Il a donc remis à la signature de l'acte,à Monsieur AIMARRE,un chèque de 19.000 pour garantir le paiement de l'indemnité d'immobilisation si la vente ne se faisait pas du fait de l'acquéreur .

La vente est-elle parfaite ?

Pour que la vente soit parfaite le contenu doit être licite d'une part et certain d'autre part licite :

le contrat doit être conforme à l'ordre public .

Certain :

- on doit retrouver l'objet de la prestation par lequel se forme l'engagement

« l'obligation a pour objet une prestation présente ou future,elle doit être possible

elle doit être déterminée et déterminable_ « la prestation est déterminable lorsqu'elle peut être déduite du contrat ou par référence aux usages ou aux relations antérieures des parties sans qu'un nouvel accord des parties soit nécessaire »

Ici ,il s'agit d'un corp certain,

pour que la vente soit parfaite il faut également une fixation de prix .

« Le contrat est une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent envers une ou

plusieurs autres à donner, ou à faire ou à ne pas faire quelque chose".

Le contrat se caractérise essentiellement par l'accord de volontés par lequel les cocontractants

déterminent les effets du lien qu'ils créent.

Le rapport de droit entre les parties est appelé obligation. Il met en présence un débiteur et un créancier.

Le contrat de prêt d'argent est un contrat par lequel le prêteur met à la disposition de l'emprunteur une somme d'argent à charge par l'emprunteur de la rembourser.

L'article 1902 du Code civil dispose : "L'emprunteur est tenu de rendre les choses prêtées, en même quantité et qualité, et au terme convenu".

Le terme du prêt est stipulé tant au profit de l'emprunteur que du prêteur.

Le contrat ne se réalise que par remise des fonds à l'emprunteur avec le consentement de ce dernier

Il est passé entre une collectivité locale, personne morale de droit public, et un organisme prêteur, qui est une personne morale de droit privé. Les contrats sont des contrats de droit privé, sauf s'ils comportent des clauses exorbitantes de droit commun ou s'ils ont pour objet l'exécution même d'une mission de service public.

Ces règles sont également valables pour les contrats de garantie d'emprunt qui relèvent du droit privé

1/ Harry COVER obtient son prêt, que faut-il faire encore pour que la vente soit valable et pourquoi ?

Le solvens :

- le paiement peut être fait même par une personne qui n'y a pas tenue, sauf refus légitime du créancier. Le solvens c'est à dire le débiteur.

L'accipiens :

« le paiement doit être fait au créancier ou à la personne désignée pour le recevoir »

Pour que la vente soit valable, il faut une preuve de la preuve du paiement. La preuve est libre elle peut être apportée par tout moyen, cependant il y a des exceptions ou l'obligation de prouver un écrit :

- lorsqu'un acte portant sur une somme ou une valeur excédant le montant de 1.500 euros
- il est impossible d'échapper à l'exigence d'une preuve par écrit sous signature authentique ou acte privé,

Acte authentique

2/ Harry COVER n'a pas obtenu son prêt : quel est le sort du compromis de vente ?

L'obligation prescrite est éteinte : la prescription ne produit pas ses effets de plein droit

- le débiteur peut y renoncer tacitement ou expressement

quel est le sort du chèque de 19.000 euros? Pourquoi ?

Le chèque doit être restitué. La restitution d'une somme d'argent inclut les intérêts au taux légal et les taxes acquittées entre les mains de celui qui l'a reçu

Le compromis étant un contrat synallagmatique, son inexécution est susceptible d'exécution forcée par la voie judiciaire.

3/ Harry Cover n'a pas demandé le prêt comme il s'y était engagé.

La condition de vente est-elle accomplie

le délai devait être de 15 jours après la signature, si ce délai est dépassé les conditions ne sont pas accomplies.

Le droit de rétractation est dépassé également puisqu'il doit être fait dans un délai de 7j

Le débiteur peut exiger de l'acquéreur des dommages et intérêts pour le préjudice découlant de la rupture unilatérale du contrat. Il peut enfin avoir prévu dans le compromis une clause pénale.

Celle-ci institue une réparation forfaitaire en cas de violation des obligations son

contractuelles.

Merci d'avance

Par **marianne76**, le **18/08/2017** à **21:29**

Bonsoir

J'ai survolé votre cas pratique mais vu beaucoup d'erreurs, j'en relève quelques unes

[citation]Il est prévu à cet acte que « l'acquéreur recourt à un prêt pour acheter et qu'il devra faire sa demande à la banque au plus tard 15 jours après la signature de l'acte. » le délai devait être de 15 jours après la signature, si ce délai est dépassé les conditions ne sont pas accomplis. [/citation]

Cette clause n'est pas valable en effet l'article L313-41 du code de la consommation (anciennement 312-16) dispose que :

Lorsque l'acte mentionné à l'article L. 313-40 indique que le prix est payé, directement ou indirectement, même partiellement, à l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les dispositions des sections 1 à 5 et de la section 7 du présent chapitre, cet acte est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assument le financement. La durée de validité de cette condition suspensive ne peut être inférieure à un mois à compter de la date de la signature de l'acte ou, s'il s'agit d'un acte sous seing privé soumis à peine de nullité à la formalité de l'enregistrement, à compter de la date de l'enregistrement." La cour de cassation a précisé que le texte étant d'OP il n'était pas possible de réduire ce délai.

[citation]Le droit de retractation est dépassé également puisqu'il doit être fait dans un délai de 7j [/citation]

Non le délai est de 10 jours

[citation]Il peut enfin avoir prévu dans le compromis une clause pénale. Celle-ci institue une réparation forfaitaire en cas de violation des obligations son contractuelles.

[/citation]

Ah ? violation d'une obligation non contractuelle ? Vous indiquez pourtant qu'il s'agit d'un compromis qui n'est autre qu'un contrat. D'ailleurs la clause pénale correspond à des DI prévus par les parties dans un contrat en cas d'inexécution contractuelle , le but étant d'assurer justement cette exécution