

Cas Pratique Droit des obligations

Par **Juristengestation**, le **07/06/2013** à **18:30**

[s]Cas pratique [/s]

Mme. Gentil, âgée de cinquante ans, propriétaire d'un fonds sur lequel elle a entrepris la construction de deux maisons, a consenti par écrit, le 4 juin 1992, un bail emphytéotique portant sur ce fonds à Mme. Chanceuse, son amie, également âgée de cinquante ans. Ce fonds représente l'essentiel du patrimoine de Mme. Gentil. D'après le contrat, le bail est consenti pour une période de quarante ans à l'issue de laquelle, Mme. Gentil deviendra propriétaire, sans indemnité à la locataire, des améliorations et des constructions qu'elle aura faites sur le terrain. Mme. Gentil, compte tenu de ses relations avec la preneuse, n'exige pas l'application stricte des termes du bail emphytéotique, notamment sur le paiement du prix du loyer quoique modeste. Mme. Gentil vient à décéder. Son fils unique, prénommé Grincheux, estimant que ce contrat cache en réalité une donation déguisée dépassant de loin la quotité disponible, intente contre Mme. Chanceuse une action en justice. Il base ses prétentions sur la simple constatation que sa mère a négligé durant des années de réclamer le paiement des loyers. Comment dénommer cette action ? Quelles sont les chances de succès de cette action ?

Par **marianne76**, le **08/06/2013** à **14:41**

Bonjour,
Et donc? quelles solutions proposez vous ?

Par **Juristengestation**, le **08/06/2013** à **18:04**

Bonjour Marianne,
J'ai basé mon plan uniquement sur les deux questions posées.(je doute un peu de cette démarche mais je ne veux pas non plus réagir sur des points non demandés)
Par rapport au premier point, j'ai établi qu'il s'agissait d'une action en nullité pour absence de cause (de contrepartie puisqu'il s'agit d'un contrat synallagmatique). Cependant j'ai aussi l'idée que la cause s'apprécie au moment de la conclusion du contrat, et que le non paiement par la preneuse surtout sans aucune remarque de Mme Gentil relève de préférence de la responsabilité contractuelle donc serait de préférence une action en résiliation pour inexécution? A ce niveau, je ne trouve aucunes données pouvant départager les deux idées. Ou se trouve le problème selon vous?