

## Cas pratique resp contractuelle (vente d'immeuble)

Par **athenais2006**, le **05/02/2015** à **19:22**

bonjour à tous,

je sors de mon examen intro droit, cassation et cas pratique

après avoir appris que plusieurs maisons mitoyennes de la sienne étaient infestées de termites et avaient été déclarées insalubres par les services d'urbanisme de la ville, Didier LAMALICE souhaite vendre au plus vite sa maison, pour en retirer le meilleur prix. A cette fin et après avoir procédé à des travaux, il a passé une petite annonce sur internet. Intéressés les époux NIGOVSKIS sont mis d'accord avec LAMALICE. Celui-ci s'engage à leur vendre la maison au prix de 200 000 € et le couple bénéficiant d'un délai de réflexion de 4 mois moyennant le versement de la somme de 10 000 € si ils refusent finalement la vente dans les délais, la somme de 10 000 € restera acquise à M LAMALICE. Un mois après le couple apprend que la maison a été vendue à quelqu'un d'autre ...

1 qualifiez et expliquez juridiquement la situation du couple et de Didier LAMALICE  
2 les époux peuvent-ils annuler la vente ? engager la resp de LAMALICE et dans l'affirmative, à quelles conditions et sur quel fondement juridique ?

vous apprenez que Didier Lamalice a vendu sa maison pour 215 000 € à un agent immobilier M LAGUIGNE, après avoir visité à plusieurs reprises, M Laguigne a signé en toute confiance l'acte de vente.

quelques semaines plus tard M Laguigne est mis en demeure d'effectuer des travaux d'éradication des termites.  
M Laguigne est effondré, non seulement il doit payer les travaux mais la valeur de son bien s'en trouve considérablement dépréciée.

3 sur quel fondement juridique Laguigne peut-il agir ? justifiez  
4 sans nécessairement remettre en cause la vente de la maison il souhaite obtenir la réparation de son préjudice. M Laguigne peut-il obtenir entière satisfaction ? justifiez

voilà mon cas ..... je sais que je me suis planté lamentablement car j'ai mis qu'un compromis de vente est un contrat donc la déjà j'ai tt faux !!  
mais sinon des idées ????

j'ai seulement eu 60 h de droit je suis à l'IRT de Nancy et je n'ai pas 20 ans !! lol alors merci d'avance pour votre aide .

cordialement  
athenais

Par **Emillac**, le **05/02/2015** à **23:12**

Bonsoir,

[citation]voila mon cas ..... je sais que je me suis planté lamentablement car j'ai mis qu'un compromis de vente est un contrat donc la deja j'ai tt faux !!  
mais sinon des idées ????? [/citation]

Oui, mais ça ne nous dit pas quelles sont / quelles ont été les vôtres.

[citation]Examen Intro droit, cassation et cas pratique

[/citation]

Kézako ? Le descriptif fait un peu "auberge espagnole" [smile25]

Par **marianne76**, le **05/02/2015** à **23:55**

[citation]Citation :

voila mon cas ..... je sais que je me suis planté lamentablement car j'ai mis qu'un compromis de vente est un contrat donc la deja j'ai tt faux !!  
mais sinon des idées ????? [/citation]

Le compromis de vente qui en fait juridiquement s'appelle une promesse est bien un contrat (un avant contrat mais un contrat ) je ne vois pas en quoi vous auriez faux sur ce point là  
Manifestement ici il s'agit d'une promesse unilatérale et d'une rétractation du promettant avant la levée de l'option donc application de la jurisprudence Cruz de 1993

Par **Emillac**, le **06/02/2015** à **11:01**

Bonjour,

Et M. LAMALICE comptait se garder les 10 000 euros pour lui ?

[smile4]

Pour M. LAGUIGNE...

[citation]**agent immobilier**

apres avoir visité à plusieurs reprises

a signé en toute confiance

[/citation]

Je le sens mal pour lui...

[smile33]

Par **athenais2006**, le **07/02/2015** à **14:50**

alors mes idées:[smile17] pas de questions à se poser sur les conditions de formations du contrat , art 1108 et 1101,  
( bien que après avoir rendue ma copie je me suis dite que 4 mois de délai de réflexion c'est quand même un peu long et que ça immobilise le bien pendant 4 mois alors peut être une clause abusive quand même )  
mais lamalice manque a une de ses obligations le respect de cette clause en rompant la promesse de contrat.  
sur le fondement de l'art 1101, on ne peut rompre unilatéralement une clause  
donc les époux doivent mettre en demeure ou agir en justice  
le juge interprétera la clause  
les epoux peuvent du fait demander la restitution des sommes versées + DI

quant à laguigne,  
il peut agir sur le fondement de l'article 1109  
le consentement ne doit pas être vicié par le dol l'erreur ou la violence ,  
ici lamalice a effectivement agi par réticence et manœuvres dolosives, il sera recherché si il avait connaissance de cette infestation au moment de la vente et qu'il n'en ai pas averti laguigne  
pour son préjudice , laguigne pourra demander réparation de son préjudice matériel et de gain futur ,puisque étant agent immobilier, on pense qu'il souhaite en tirer un bénéfice.  
le juge statuera sur le montant exact des DI

voilà très vite résumé.....[smile17]

Par **Emillac**, le **07/02/2015** à **21:38**

Bonsoir,  
[citation]les epoux peuvent du fait demander la restitution des sommes versées + DI [/citation]  
Et rien de plus ?

[citation] laguigne pourra demander réparation de son préjudice matériel et de gain futur ,puisque [s]étant agent immobilier[/s], on pense qu'il souhaite en tirer un bénéfice.  
le juge statuera sur le montant exact des DI [/citation]

Ou, éventuellement, le juge lui demandera surtout comment il explique qu'étant un professionnel de l'immobilier, dans une région infestée par les termites, il n'ait pas su identifier un bien atteint par le problème et, étant toujours et encore un professionnel de l'immobilier, sans s'entourer d'experts.

Et où sont passés les diagnostics obligatoires (amiante, plomb, **[s]termites[/s]**, etc.)  
[s]avant[/s] la vente ???

Par **athenais2006**, le **08/02/2015** à **14:25**

Effectivement les époux peuvent demander la résolution de la promesse de vente, ainsi que des di, bien que.... Est ce qu'il y a eu vraiment préjudice puisqu'ils ne souhaitaient pas finaliser

la vente ??????!!

Quant à laguigne, c'est vrai que j'aurais pu relever le caractère de professionnels de ce personnage..... Effectivement il aurait pu être attentif à cette vente !!!  
Je répète que j'ai eu peu d'heure de cours !!!

Par **athenais2006**, le **08/02/2015** à **21:41**

mais je me pose bcp de questions ... et j'aimerais vos lanternes:  
sur ce type de cas pratique , lorsqu'il y a des questions ne suffit-il pas de répondre simplement comme un conseiller pourrait le faire ??  
je ne conçoit pas bien ce que veulent nos profs ?  
.....et qu'avez vous pensé de mes conclusions ?? a vrai dire je n'ai jamais été évaluée sur ce type d'exercice alors merci pour tout !!!