

Droit des obligations

Par **Bvvb**, le **06/02/2021** à **22:10**

Bonsoir, j'ai un cas pratique à résoudre et je suis perdue.

Jules et Jim sont propriétaires d'un appartement qu'un legs familial leur a permis d'acquérir il y a quelques années, or, les charges sont devenues, selon eux, abusivement élevées. Ils ont décidé il y a 3 ans déjà de transmettre une offre de vente de cet appartement à un ami de la famille, Henri, au prix de 440 000 euros, en mentionnant que leur engagement ne serait définitif qu'à la signature du compromis ou de la promesse de vente établie par notaires, condition dont Henri avait pris acte à ce moment-là.

Ce dernier ne s'étant finalement jamais manifesté, Jules et Jim, demeurant désireux de vendre leur appartement, ont alors donné un mandat à une société immobilière puis signé, à la fin de l'été dernier, une promesse de vente au bénéfice d'un jeune couple. Et là, coup de théâtre, Henri leur fit enfin signe en leur adressant, le jour même de la conclusion de la vente, une proposition d'achat à un prix bien supérieur que celui initialement fixé : 550 000 euros. Désiré et Adhémar n'y ont évidemment pas prêté attention, leur bien étant déjà, et enfin, vendu... Contrarié d'être ainsi ignoré, Henri souhaite maintenant les assigner en justice. Outre le fait que sa dernière proposition d'achat aurait été acceptée par eux, Henri se prévaut du fait que la vente avait dès le départ été conclue entre eux. Ainsi entend-il faire constater par un juge la perfection de la vente et obtenir, en outre, des dommages-intérêts pour rupture fautive des dernières négociations qui se seraient engagées entre les trois protagonistes à la fin de l'été, lorsqu'Henri avait enfin pris la décision de leur faire une proposition. Soucieux de cette offensive inattendue de la part d'Henri, resté longtemps inactif, Jules et Jim en appellent à votre analyse pour estimer les chances d'Henri d'obtenir gain de cause et de réussir à remettre en cause la vente de l'appartement qu'ils avaient enfin réussi à conclure.

Par **Isidore Beautrelet**, le **07/02/2021** à **07:37**

Bonjour

Il faut que vous démontriez un début de raisonnement pour pouvoir obtenir une aide de nos membres.

Par **Bvvb**, le **07/02/2021** à **10:40**

Je pensais plutôt utiliser l'art 1120 dans un premier syllogisme qui prévoit que le silence ne vaut pas acceptation en rappelant également les 3 exceptions , puis dans un second syllogisme partir sur la preuve s'agissant selon moi d'une erreur des partis.