

Droit des obligations

IEJ Tours

2026-2027

Madame Brun souhaite vendre une annexe de sa demeure située en plein centre-ville. Elle a trouvé l'acheteur idéal en la personne de Monsieur Li, une vieille connaissance. Ce dernier, qui vient de passer avec succès sa formation de boulanger-pâtissier, souhaite ouvrir une boulangerie nommée « Croix sang » dans l'annexe de Madame Brun. Mais il entend cependant ne pas être totalement engagé tant qu'il n'aura pas vendu sa modeste demeure située à Blé. Il souhaite par promesse synallagmatique en date du 1^{er} octobre 2025, stipuler la clause suivante *« Monsieur Li ne sera engagé à titre définitif, qu'à l'instant où sa maison située dans la ville de Blé sera vendue. La cession devra intervenir avant le 1^{er} octobre 2026 »*. Le 5 octobre 2026, la maison de Monsieur Li n'a toujours pas été cédée. Madame Brun a appris que Monsieur Li exerce bel et bien son activité mais dans un autre local acheté deux fois moins cher que celui que proposait Madame Brun. Elle s'est rendu compte que le 15 octobre 2026, Monsieur Li avait déjà signé le contrat d'acquisition de ce local auprès d'un tiers. Elle se demande désormais si la clause était valable et ce qu'il advient du contrat conclu entre elle et Monsieur Li dans ces circonstances. (6 pts)

Madame Brun et son mari ont signé un contrat de construction de maison individuelle avec la société « Tout beau tout neuf ». Ils ont réglé la totalité du prix mais ont refusé de signer le procès-verbal de réception car ils ont constaté une absence de conformité aux stipulations contractuelles. En effet, la construction présentait une insuffisance de 0,50 m par rapport à ce qui était prévu dans le contrat. Ils souhaitent obtenir la démolition et la reconstruction de la maison. (5 pts)

Parce qu'un malheur n'arrive jamais seul, Madame Brun a demandé à un ami, Monsieur Lagaffe, de l'aider à monter un meuble, ce qu'il a accepté. Malheureusement, la chaise sur laquelle il est monté s'est effondrée sous son poids. Elle craint d'être inquiétée (3 pts).

Félix Brun, le fils des époux Brun, habite dans un appartement qui est vétuste. Le bailleur doit effectuer des travaux dans celui-ci depuis 6 mois, mais il ne s'exécute pas. Exaspéré, Félix décide de ne plus payer son loyer. Deux mois plus tard, le bailleur effectue les travaux, mais Félix continue à refuser de payer le loyer. Il décide d'attendre 4 mois de plus, afin d'arriver à 6 mois de non-paiement du loyer en compensation de son attente avant l'exécution des travaux. Pendant les 6 mois Félix pouvait habiter dans le local malgré les nombreux travaux qu'il y avait à effectuer. Son bailleur, André, se demande s'il pourrait résoudre unilatéralement le bail et s'il pourrait obtenir des dommages et intérêts (6 pts).