

Examen final

I- sujet théorique : La valeur juridique du silence en matière contractuelle

II- Cas pratique :

Monsieur Ruel subit de plein fouet les conséquences de la crise financière, car les touristes qui venaient visiter le château de Belle-vue dont il est propriétaire à Pont-l'Évêque, en Normandie, se font de plus en plus rares.

Ayant décidé de vendre sa propriété, il fait paraître le 28 mars 2010, dans le journal local « *Les amis de la Normandie* », une petite annonce, ainsi rédigé : « à vendre : château du 19^e siècle comprenant 12 pièces sur 3 étages dont 6 chambres, 3 SDB, 1 salon, 1 salle à manger avec cheminée, 1 bibliothèque, entouré d'un parc arboré de 15 hectares avec lac, entièrement restauré, parquets moulures dans toutes les pièces, vue très dégagée, calme. Prix : 320000 euros. Excellente affaire, au plus rapide ».

Le 5 mai, Monsieur Ruel reçoit une télécopie ainsi rédigée « faisant suite à votre annonce parue le 28 mars dernier dans le journal « *Les amis de la Normandie* », je me porte acquéreur de votre demeure située à Pont-l'Évêque ».

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.
Monsieur Bonneface ».

Cependant, le lendemain matin 6 mai, Monsieur Ruel trouve dans sa boîte aux lettres un courrier signé de Monsieur Cousin, comportant le cachet de la poste du 4 mai, et l'informant que, suite à l'annonce passée le 28 mars dernier, il se porte acquéreur du château de Belle-vue aux conditions posées dans l'annonce.

Enfin, le 7 mai, Monsieur Ruel reçoit la visite de Madame Chantel qui prétend être la nouvelle propriétaire du château. Elle justifie ses allégations par une lettre émanant de son notaire, Maître Jacquet : « Je soussigné Maître Laurent Jacquet, notaire à Lisieux, certifie que Madame Chantel est venue à mon étude

le 3 mai pour m'informer de son souhait d'acheter le château de Belle-vue, aux conditions évoquées dans l'annonce parue dans le journal « Les amis de la Normandie » le 28 mars dernier, et me demande d'accomplir, en conséquence, les formalités nécessaires à cette acquisition ».

Madame Chantel à peine partie, Monsieur Ruel décide de téléphoner à son notaire pour éclaircir la situation. Juste à ce moment, le téléphone sonne : un riche américain, qui avait visité le château l'année dernière, propose de l'acheter pour un prix de 450000 euros. Monsieur Ruel accepte sur le champ cette belle opportunité, et s'empresse de refuser les trois autres propositions d'achat qu'il a reçues les jours précédents.

En s'intéressant de près au marché immobilier de la région, Monsieur Ruel réalisera que le château de Belle-vue a une valeur bien supérieure au prix auquel il l'a vendu. Plusieurs agents immobiliers lui ont même dit qu'ils auraient sans doute réussi à le vendre pour un prix avoisinant 2 millions d'euros.

1- Depuis le 7 mai 2010, qui est propriétaire du château de Belle-vue ? (Présentez succinctement les principales théories qui règlent la question des contrats entre absents)

2- En droit OHADA et dans la Convention de Vente Internationale de Marchandises quelle est la théorie qui permettrait de désigner le propriétaire du château. Vous préciserez pour chacun d'eux les dispositions qui sont prévues à cet effet.

3- Constant le 5 janvier 2012 qu'il a vendu le château de Belle-vue à un prix inférieur à celui du marché Monsieur Ruel vous consulte pour savoir s'il a encore la possibilité de demander l'annulation de la vente.

a- Tout en démontrant qu'il a réellement été lésé dans l'opération, vous préciserez si une telle action est encore envisageable à cette date.

b- Précisez puis définissez la sanction prévue par le droit des contrats pour la vente ainsi conclue par Monsieur Ruel.

c- L'acquéreur souhaite conserver le château. Que doit-il faire pour y parvenir ?