

DROIT DES OBLIGATIONS

Lundi 4 septembre 2017

Coefficient : 2

Durée de l'épreuve : 3 heures

17-DES1-05974

Documents autorisés : Les candidats peuvent utiliser les codes annotés mais non commentés, ainsi que les recueils (ou photocopies tirées de sites Internet officiels) de textes réglementaires, législatifs et supra-législatifs nationaux, et de normes européennes et internationales, ne contenant aucune indication de doctrine.

Ces documents pourront être surlignés (ou soulignés). Cependant, aucune annotation manuscrite ne pourra y figurer, aucune page et aucun « post-it » ne pourra être ajouté.

Lundi 4 septembre 2017

DROIT DES OBLIGATIONS

Consultation

Monsieur et madame Secundus ont épargné une partie de leur vie et sont décidés à acheter, avec leurs économies, sans souscrire d'emprunt, un appartement à Nice ; au printemps 2017, au cours d'une recherche Internet, ils ont visité le site d'une agence immobilière locale, la société Immofisca. Celle-ci avait été préalablement chargée par les époux Primus de trouver un acheteur pour l'appartement qu'ils ont décidé de vendre. Lorsque le gérant d'ImmoFisca les a reçus, en compagnie des vendeurs, en ses bureaux, il a fait valoir aux Secundus deux avantages : d'une part, une récente législation leur permettant de défiscaliser le bien - c'est-à-dire de diminuer le montant de leurs impôts par déduction - à hauteur du tiers du prix d'achat ; d'autre part, de payer le montant du prix de vente en deux fois : 300.000€ au moment de la conclusion de l'acte, puis le solde qui sera déterminé deux ans plus tard, au regard de l'évolution du marché immobilier local, dont le montant ne saurait être supérieur à 150.000€, ni inférieur à 100.000€.

Les Secundus sont séduits et repartent avec une brochure de l'agence, expliquant de manière détaillée la défiscalisation proposée, qui leur permettra, tout en investissant, de réduire leurs impôts ; ils acceptent de verser à Immofisca, en sus des honoraires qui lui ont été versés par les Primus, une commission de 40.000€, payable en quatre fois ; puis ils signent l'acte de vente, dans les termes ci-dessus, quant au règlement du prix ; une clause stipule : « *quels que soient les événements ultérieurs, les vendeurs ne porteront aucune responsabilité ni ne devront d'indemnité aux acheteurs* ».

Un an et demi après la vente et alors qu'ils ont commencé de procéder aux déductions liées à la défiscalisation, les Secundus reçoivent une lettre de l'administration fiscale, qui aboutit quelques mois plus tard à un redressement : ils n'y ont en fait pas droit, n'entrant pas dans le champ d'application des textes qui l'autorisent. Vérification alors effectuée dans l'acte de vente, la brochure que l'agence leur avait remise s'y trouvant annexée : le contrat lui-même ne comporte aucune mention relative à la défiscalisation qu'ils escomptaient.

Les Secundus vous chargent d'une consultation sur les forces et faiblesses de leur dossier, désireux à la fois de bloquer le paiement du reliquat du prix de vente et se faire rembourser les sommes déjà versées, en anéantissant ce contrat, par tous moyens que vous trouverez ; ils entendent également résister à Immofisca, à laquelle ils n'ont pas encore réglé toutes les sommes qu'ils lui doivent (il reste 20.000€ à lui verser) et qui vient de les assigner en paiement devant le tribunal de grande instance de Nice. Ils veulent également mettre en jeu sa responsabilité, à l'exclusion de celle du notaire, qui est une relation de famille.