

## Cas pratique :

### I) Promesse synallagmatique de contrat :

Dans ce cas, Clément et Jacques Hupon ont convenus d'un commun accord qu'il signerait un contrat à une date donnée, il s'agit d'une promesse synallagmatique de contrat.

La promesse synallagmatique de contrat est l'acte par lequel deux parties s'engagent réciproquement l'une envers l'autre à conclure un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés.

- Tant la promesse synallagmatique, que la promesse unilatérale sont les produits d'un accord de volontés.
- Il en résulte qu'elles peuvent être qualifiées de contrat
- À la différence du pacte de préférence, cet accord de volonté porte, non pas sur l'engagement pris par l'une ou l'autre partie de négociier, mais sur la conclusion du contrat définitif
- Aussi, lorsqu'une promesse synallagmatique est conclue, les négociations ont déjà eu lieu.
- La promesse synallagmatique n'en est que le produit, car pour être valable, les parties doivent s'être entendues sur les éléments essentiels du contrat définitif, sans quoi leur consentement ne saurait être irrévocable.

Autrement dit, elles ont toutes les deux exprimé leur consentement définitif à l'acte.

Même si le contrat définitif n'a pas été signé les termes du contrat ont déjà été définis Jacques a donc des obligations. Ainsi Clément a comme possibilité de demander par exemple l'exécution forcée du contrat. La jurisprudence considère qu'une telle promesse donne naissance à des obligations, sanctionnée par des dommages et intérêts (article 1142 du cc).

### II) Ventes de terrain :

Lucas et Jacques ont conclu un contrat de ventes immobilières, mais Lucas a réalisé plus tard que le terrain qu'il avait acheté n'est pas constructible et qu'il n'en avait pas été informé. Lors d'une vente de terrains le vendeur est soumis à certaines obligations. D'une façon générale, il doit lui transmettre tous les renseignements qu'il détient sur l'immeuble. Certaines de ces informations sont d'ailleurs prévues par la loi. Les tribunaux sanctionnent sévèrement tout manquement du vendeur à cette obligation générale.

Si celui-ci cache une information importante, l'acheteur peut obtenir une réduction du prix ou l'annulation de la vente dans les cas les plus graves. Le vendeur est alors condamné au remboursement du prix et parfois au versement d'indemnités à l'acheteur qui a subi un préjudice (frais de déménagement, de recherches d'un autre logement). Lucas Menestra peut donc tout à fait remettre en cause le contrat.

### III) Mauvaise exécution du contrat :

Jacques Hupon a conclu un contrat avec une société de surveillance, les termes du contrat définissent comme travail, pour la société de surveillance, la sécurité des clients et la tranquillité du parking. Sauf que la société n'a pas respecté ces engagements en ne déployant pas les moyens suffisants pour remplir sa part du contrat. *Que faire quand l'une des parties ne respecte pas ses engagements ou en cas de mauvaise exécution ou d'inexécution du contrat ? Quels sont vos droits et vos recours ?*

Un dossier de responsabilité contractuelle qu'elle soit civile, commerciale, professionnelle ou encore pénale nécessite la réunion de plusieurs conditions, sans lesquelles, l'action peindra à aboutir.

En principe, lorsqu'une partie à un contrat n'exécute pas ses engagements, l'autre partie victime de ce manquement est en droit d'engager sa responsabilité contractuelle afin d'obtenir une **indemnisation**, versée sous la forme de **dommages-intérêts**.

Pour cela, trois conditions doivent être réunies afin que l'action en responsabilité contractuelle soit reçue par les juges et ait une chance d'aboutir : une **inexécution ou la mauvaise exécution** des engagements par la partie adverse, **un préjudice** qui doit découler de cette violation contractuelle, c'est ce qui est appelé le lien de causalité. Il y a mauvaise exécution des obligations contractuelles lorsqu'une partie ne réalise qu'à moitié ses engagements, ou les exécute mal, et non dans les termes prévus par le contrat. Il revient à la partie qui n'a pas respecté ses obligations d'apporter la preuve qu'elle en a été empêchée en raison d'une situation imprévisible et dont elle n'a pas réussi à surmonter.