**UNIVERSITÉ PANTHÉON-ASSAS (PARIS II)**

**Session de janvier 2021**

**Troisième année – Droit civil – Droit des contrats spéciaux**

**Cours de Monsieur le Professeur Nicolas MOLFESSIS**

**Questionnaire à réponses courtes (QRC) – Durée : 1 heure 30**

*Instructions : Veuillez répondre de manière concise et argumentée aux questions ci-dessous, en vous appuyant sur vos connaissances personnelles ainsi que sur les dispositions pertinentes du Code civil et du Code de la consommation. Si aucun format particulier n’est exigé, toutes les réponses doivent,* a minima*, être intégralement rédigées et justifiées.*

***Aucun document, à l’exception du Code civil et du Code de la consommation, n’est autorisé.***

**Q1. Deux parties concluent une promesse synallagmatique de vente immobilière selon laquelle le prix de la maison sera fixé au moment de l’accomplissement des formalités, par référence au prix de marché dans la commune pour des biens d’une surface et d’un état comparables, ce prix ne pouvant en toute hypothèse dépasser une fourchette allant de 800 000 à 1 200 000 euros. Une telle stipulation est-elle conforme aux exigences relatives à la détermination du prix dans les contrats ?** (4 points)

**Q2. Un couple conclut avec le propriétaire d’un bien immobilier une promesse unilatérale de vente portant sur ce bien le 4 septembre 2020. Selon les termes de cette promesse, les bénéficiaires pourront lever l’option à compter du décès de l’occupante des lieux, qui bénéficie d’un droit d’usage et d’habitation. Le propriétaire peut-il révoquer sa promesse avant que l’occupante ne décède ? La solution aurait-elle été différente si la promesse avait été conclue le 4 septembre 2016 ?** (4 points)

**Q3. En juillet 2018, un particulier se rend chez un concessionnaire pour acheter une voiture grise. La semaine suivante, la voiture est livrée bleue. Sur le moment, le particulier ne l’a pas reproché au concessionnaire. Sur quel(s) fondement(s) peut-il agir aujourd’hui (janvier 2021), et pourrait-il obtenir satisfaction ?** (4 points)

**Q4. Le 2 octobre 2016, un salarié en charge du contrôle de gestion d’une banque signe un cautionnement avec une société bénéficiaire, au nom et pour le compte de la banque, en utilisant, comme il en a l’habitude, un papier à en-tête sur lequel figure le logo de la banque. Les statuts de la banque indiquent pourtant qu’un cautionnement ne peut engager la banque que s’il a été signé par deux mandataires sociaux. Considérant que le salarié a excédé la limite de ses pouvoirs, la banque refuse de s’estimer engagée par ce cautionnement. Le bénéficiaire du cautionnement peut-il se prévaloir de la théorie du mandat apparent ? Quels en seront, le cas échéant, les effets ?** (4 points)

**Q5. Le 3 décembre 2020, un couple conclut un contrat de vente immobilière avec constitution de rente viagère au profit d’une propriétaire âgée. Les conditions sont très intéressantes, puisque le montant des arrérages est à peine supérieur aux revenus que la propriétaire pourrait retirer de son bien si elle le proposait à la location. En outre, un mois après la conclusion du contrat, cette dernière consent dans une contre-lettre à ce que le couple occupe dès maintenant l’appartement. Elle décède six mois plus tard. Ses héritiers souhaitent obtenir la nullité de ce contrat, qu’ils estiment profondément lésionnaire. Le peuvent-ils ?** (4 points)