

Eléments de législation appliquée au commerce

Droit civil

Exercices pratiques

1 Introduction au droit – Notions fondamentales

- 1.1 Quelle est la nature du pouvoir qu'une personne peut exercer sur le terrain dont elle est propriétaire?
- 1.2 Quelle est la nature de l'engagement d'une entreprise de construire une maison pour le client qui l'a commandée?
- 1.3 Comment une personne peut-elle obtenir un droit subjectif?
- 1.4 Quelles sont les institutions à l'origine des actes normatifs suivants :
 - Ordonnance,
 - Décret,
 - Loi,
 - Arrêté,
 - Arrêté royal,
 - Règlement,
 - Directive,
 - Traité.
- 1.5 Quelle est la hiérarchie de ces normes ?
 - Ordonnance,
 - Décret,
 - Loi,
 - Arrêté,
 - Arrêté royal,
 - Règlement,
 - Directive,
 - Traité.
 - Constitution

2 Introduction au droit – Eléments de procédure civile

- 2.1 Quelles sont les juridictions qui peuvent contrôler la régularité des actes normatifs suivants ?
- Loi,
 - Décret,
 - Arrêté royal,
 - Arrêté,
 - Règlement,
 - Directive,
 - Traité.
- 2.2 Comment la législation peut-elle être connue et consultée ?
- 2.3 Quelle doit être la réaction de la personne qui reçoit une citation ?
- 2.4 Un locataire est confronté au refus abusif du bailleur d'entretenir l'appartement qu'il loue à titre de résidence principale. Quelle est la solution à ce problème du locataire ?
- 2.5 Deux compagnies d'assurances sont en litige sur la responsabilité de l'accident de circulation que leurs assurés respectifs ont provoqué. Quel juge doit connaître de ce litige ?
- 2.6 L'Ordre des barreaux francophones et germanophones estime que la loi qui soumet les prestations des avocats à la T.V.A. est contraire au droit à l'accès à la justice et donc à la Constitution. Quelle est la juridiction compétente pour connaître d'un recours en annulation de cette loi ?
- 2.7 Le Gouvernement de la Communauté française a nommé irrégulièrement un inspecteur de l'enseignement secondaire. Quelle juridiction le candidat évincé à cette fonction, peut-il saisir pour obtenir l'annulation de cette nomination irrégulière ?
- 2.8 Un commerçant souhaiterait obtenir la condamnation de son client qui n'est pas une entreprise, également commerçant, au paiement d'une facture impayée d'un montant de 950,00 €. Quel est le juge compétent pour prononcer cette condamnation ?
- 2.9 M. Béton entend expulser un locataire qui est débiteur d'arriérés de loyers d'un montant de 26.000,00 €. Quel est le juge compétent ?
- 2.10 Les Cie Axa et AG sont en conflit sur la responsabilité d'un accident de circulation dont elles assurent respectivement la responsabilité des conducteurs impliqués. Quel est le juge compétent pour statuer sur la responsabilité de cet accident ?
- 2.11 M. Galopin s'est vu infligé une amende administrative par le fonctionnaire sanctionnateur de sa commune, en raison d'un mégot de cigarette jeté sur la voie publique. M. Galopin conteste cette amende et l'incivilité qui lui est reprochée. Quel est le juge compétent pour le recours dirigé contre cette sanction administrative ?

- 2.12 M. Galopin a brûlé un feu rouge et s'est abstenu de payer l'amende transactionnelle que le Parquet lui a proposé. Quel juge pourra prononcer l'amende pour cette infraction ?
- 2.13 Mme Duglumeau a acheté une maison moyennant un prix de 500.000,00 €. Quelques mois après cet achat, Mme Duglumeau découvre une infection de mэрule que le vendeur ne pouvait pas ignorer. Quel est le juge compétent pour connaître de l'action en garantie contre les vices cachés que Mme Duglumeau veut exercer ?
- 2.14 Mme Duglumeau qui n'est pas une entreprise, a constitué une société commerciale, avec son neveu qui en est le gérant et le seul associé actif. Mme Duglumeau souhaiterait obtenir l'annulation d'une décision de son neveu qui nuit gravement à cette société. Quel est le juge compétent pour connaître de cette annulation ?
- 2.15 Mme Duglumeau veut divorcer de M. Nullard. Quel juge est compétent d'une part, pour cette demande de divorce et d'autre part, pour les mesures provisoires relatives aux enfants et à l'occupation de la résidence conjugale pendant la procédure ?
- 2.16 Après son divorce, Mme Duglumeau voudrait modifier le jugement de divorce relatif aux modalités d'hébergement et de contribution aux frais des enfants communs. Quel est le juge compétent pour cette modification ?
- 2.17 M. Nullard a commis un vol simple punissable d'une peine maximale de cinq ans de prison. Devant quel juge, le Parquet doit-il citer M. Nullard pour réprimer cette infraction ?
- 2.18 Le tribunal de police a condamné M. Nullard, à une peine de déchéance du droit de conduire de deux mois. Comment M. Nullard peut-il éventuellement contester cette condamnation ?
- 2.19 Quelle précaution doit prendre le gérant d'une SRL lorsqu'il se rend à l'audience d'un tribunal, pour une affaire relative à la société dont il est le mandataire ?
- 2.20 Quelle doit être la réaction de la personne qui reçoit la visite d'un huissier de justice qui lui remet un jugement (signification du jugement) ?
- 2.21 M. X a été condamné au paiement d'une somme importante en faveur de Mme Y. Malgré cette condamnation, M. X s'abstient de payer spontanément cette somme, mais il est propriétaire d'un appartement qui est loué. Quelles sont les solutions de Mme Y. pour obtenir le paiement de la somme qui lui revient par ce jugement ?

3 Droit de la famille

- 3.1 Paul et Adeline sont tous les deux âgés de dix-sept ans. Ensemble, ils ont conçu un enfant dont Adeline doit prochainement accoucher. Paul et Adeline voudraient se marier, mais leurs parents s'opposent à ce mariage. Peuvent-ils se marier et à quelles conditions ?

- 3.2 Knut a imposé le mariage à Hildegarde qui l'avait toujours refusé mais qui a du y consentir pour éviter la ruine de ses parents. Knut est en effet l'employeur du père d'Hildegarde, qui ne peut risquer d'être sans emploi car il ne pourrait plus rembourser le prêt hypothécaire de son appartement. Sous la menace d'un licenciement de son père, Hildegarde a accepté d'épouser Knut. Hildegarde souhaiterait à présent échapper à ce mariage. Quelle solution lui conseiller ?
- 3.3 Andrew et Jenifer sont cohabitants légaux. Andrew a une occupation professionnelle qui lui assure un salaire important. Jenifer est sans emploi et s'occupe de l'éducation de deux enfants du couple. Depuis quelques mois, Andrew joue régulièrement au casino et ne paye plus aucune dépense du ménage. Jenifer est confrontée à des frais urgents pour ses deux enfants. Quelle démarche Jenifer doit-elle entreprendre ?
- 3.4 Monsieur X est cohabitant légal avec Monsieur Y depuis six mois. Monsieur X voudrait interrompre cette cohabitation. Peut-il le faire ?
- 3.5 Madame Ledur est mariée avec Monsieur Lemou depuis vingt ans, mais sont séparés depuis deux ans. Monsieur Lemou peut-il divorcer ?
- 3.6 Cunégonde et Philibert habitent ensemble depuis deux ans. Cunégonde est seule locataire de l'appartement occupé par le couple. Cunégonde veut interrompre cette cohabitation. Philibert ne veut rien entendre et refuse de quitter l'appartement. Que doit faire cunégonde.
- 3.7 Paul cohabite légalement avec Jacques qui est propriétaire de la maison habitée par le couple. Jacques décède subitement. Les enfants de Jacques veulent habiter la maison dont leur père était propriétaire. Paul peut-il néanmoins rester dans cette maison.

4 Droit des biens

- 4.1 Monsieur Legrand a vendu sa maison à Monsieur Duchemin. Lorsqu'il reçoit les clés de cette maison, Monsieur Duchemin a la désagréable surprise de constater que les miroirs, les installations sanitaires, la tuyauterie de distribution et d'évacuation des eaux ont été enlevés. Monsieur Legrand prétend que le contrat de vente avait pour seul objet un immeuble et ne prévoyait pas la vente des meubles présents dans celui-ci. Que peut répondre Monsieur Duchemin à cet argument de Monsieur Legrand.
- 4.2 La société Carrefour a acheté 500 kg de sucre aux Sucreries de Tirlemont. A la veille de la livraison, l'ensemble du stock des Sucreries de Tirlemont est détruit par une tempête et des inondations. Les Sucreries de Tirlemont sont-elles libérées de leur obligation de livraison du sucre commandé à la société Carrefour ?
- 4.3 Un contrat de vente de matériel informatique est annulé. Les programmes nécessaires au fonctionnement de ce matériel informatique, prévu par un contrat séparé, doivent-ils être livrés ?
- 4.4 Antoine découvre un ordinateur dans les poubelles d'une galerie commerçante. Antoine peut-il prendre cet ordinateur et sera-t-il propriétaire de celui-ci ?

- 4.5 Pepito est locataire d'un appartement. Sous le plancher de cet appartement, Pepito découvre des pièces d'or qui y ont été cachées depuis plus d'un siècle. Pepito peut-il garder ces pièces d'or ?
- 4.6 Pierre a acheté un terrain et y a construit une maison. Plusieurs années plus tard, il apparaît que Pierre a en réalité construit cette maison sur le terrain de Casimir qui est son voisin. Que peut faire Casimir de cette maison et à quelles conditions ?
- 4.7 Marie est propriétaire d'un terrain non bâti. Marie découvre qu'une maison a été construite sur son terrain par Léon qui savait très bien que ce terrain ne lui appartenait pas. Marie voudrait éliminer cette maison de son terrain. Que peut-elle exiger de Léon ?
- 4.8 Eléonore est propriétaire d'un violon qu'elle utilise depuis plusieurs années, mais ne possède aucun document qui atteste cette propriété. Vadim prétend également être propriétaire de ce violon. Ce litige est soumis au tribunal. Comment le juge peut-il trancher ce conflit de propriété ?
- 4.9 La voiture de Casimir est volée. Deux ans plus tard, Casimir retrouve par hasard son véhicule qui est en possession de Germain qui l'a acheté d'occasion, auprès d'un concessionnaire officiel de la même marque. Casimir peut-il obtenir la restitution de son véhicule et à quelles conditions.
- 4.10 Gaspard a occupé depuis plus de trente ans un terrain voisin qui n'est en réalité pas le sien. Le propriétaire de ce terrain empiété peut-il le récupérer ?

5 Droit des obligations

- 5.1 Léon est propriétaire d'un appartement que Paul souhaiterait louer. Léon et Paul se sont accordés sur la durée de la location et le loyer. Léon remet les clés à Paul qui paye également le premier mois du loyer. Lors de cette remise de clés et du paiement du loyer, les parties ne signent aucun document mais conviennent de rédiger dès que possible un bail écrit. Ultérieurement, Léon prétend que Paul n'est pas locataire et lui ordonne de quitter immédiatement l'appartement. Cette attitude de Léon est-elle régulière et pour quels motifs ?
- 5.2 Sur la demande de la société X, la société Y lui adresse une offre de vente d'une photocopieuse. Comment la société X peut-elle ensuite conclure ce contrat ?
- 5.3 La société X passe commande par téléphone auprès de la société Y, d'un véhicule utilitaire. Quelle précaution la société Y doit-elle prendre avant la fabrication de ce véhicule ?
- 5.4 La société Kruispunt distribue dans les boîtes aux lettres des habitations de la région, une publicité de vente d'une tablette pour un prix de 50,00 €. Lorsque M. Z. se présente dans un magasin de Kruispunt, il ne peut plus acheter cette tablette, car l'intégralité du stock de ce produit a déjà été vendu. Kruispunt peut-il refuser la vente de cette tablette pour ce motif ?

- 5.5 M. Touriste achète très cher un tableau de Picasso, accompagné d'un certificat du caractère authentique de cette peinture. Quelques années plus tard, une expertise démontre que ce tableau n'est qu'une vulgaire copie, sans aucune valeur. M. Touriste doit-il garder ce tableau et peut-il récupérer le prix ?
- 5.6 Gontran est âgé de quinze ans et parvient à signer tout seul un contrat d'achat d'un scooter. Les parents de Gontran sont opposés à cet achat. Peuvent-ils contester cet achat ?
- 5.7 La société BROL a commandé des poutres à la société GROBOIS, mais n'a pas précisé les dimensions et la qualité de ces poutres. La société BROL est-elle liée par cette commande ?
- 5.8 M. Truand a loué une maison isolée de manière à y installer un atelier de travail clandestin pour y employer des travailleurs étrangers en séjour irrégulier. Révolté par ce comportement, le bailleur (propriétaire de cette maison) peut-il interrompre cette location ?
- 5.9 La société A a conclu un contrat de vente exclusive avec la société B. Par cette convention, la société B s'engage à se fournir exclusivement auprès de la société A. En violation de cette obligation, la société B achète également une partie importante de sa marchandise auprès de la société C qui connaît l'existence du contrat entre les sociétés A et B. La société A qui découvre cette violation du contrat de vente exclusive, peut-elle poursuivre la société C en indemnisation du préjudice que lui a causé ce manquement contractuel ?
- 5.10 Monsieur Courageux a créé une petite entreprise qu'il revend ensuite à une société multinationale Big Business. Ce contrat prévoit que M. Courageux sera employé dans la société Big Business pendant cinq ans minimum. Après trois ans, M. Courageux est licencié. Quelles sont les solutions de M. Courageux.
- 5.11 M. Pressé signe un bon de commande d'une auto de sport de grand prix. La voiture est bien identifiée mais est détruite la nuit suivante par l'incendie qui ravage le garage du concessionnaire et qui a été provoqué par un attentat. M. Pressé doit-il payer le prix d'achat de ce véhicule ?

6 Contrats spéciaux

- 6.1 A vend à B une maison le 10 janvier. L'acte authentique de vente est prévu pour le 10 avril. Le 1^{er} mars, A vend à nouveau la même maison à C qui ignorait la première vente. L'acte authentique de cette vente est passé le 30 mars. C transcrit cet acte authentique le 9 avril. Le 10 avril, l'acte authentique de la première vente est passé. Le 25 mai, au moment de la transcription de l'acte authentique signé le 10 avril, le notaire de B, découvre la seconde vente et que l'acte authentique de cette seconde vente, a été transcrit le 9 avril. Qui est le propriétaire de la maison ? Quel est le recours éventuel de l'acheteur évincé ?

- 6.2 A vend à B, le fond de commerce d'un méga dancing. A prévient B de ce que le permis d'environnement sera prochainement expiré et que cette exploitation suscite de nombreuses plaintes du voisinage. A l'expiration de ce permis d'environnement, B en demande la prorogation à l'administration communale qui la refuse au motif, de l'opposition générale du voisinage et des nuisances générées par l'exploitation. A la suite du refus de ce permis d'environnement, B doit interrompre l'exploitation du fonds de commerce qu'il a acquis de A. B a-t-il un recours contre A, en vue de l'indemnisation de cette interruption ?
- 6.3 A vend à B une voiture. B paye immédiatement le prix. La livraison de la voiture est fixée au 10 mars. A cette date, B ne se présente pas pour prendre livraison du véhicule. Le 11 mars, C fait une offre d'achat de ce véhicule. A peut-il revendre ce véhicule à C le 11 mars ?
- 6.4 A vend un violon à B qui en paye le prix immédiatement. Aucune date de livraison du violon n'est stipulée dans l'acte de vente. Malgré une mise en demeure, B s'abstient de venir chercher ce violon. A peut-il revendre ce violon à C ?
- 6.5 Le 1^{er} juillet, A vend à B, un pétrolier amarré dans le port d'Anvers. La délivrance et le retraitement de ce navire sont prévus pour le 15 août. En raison d'une grève des transports aériens, l'équipage de B ne peut pas prendre possession du navire avant le 30 août. Qui doit payer les droits d'amarrage de ce navire dans le port d'Anvers entre le 1^{er} juillet et le 30 août ?
- 6.6 A vend un lot de diamants à B. Le contrat prévoit la date de délivrance mais pas celle du paiement du prix. A quelle date, le prix doit-il être payé ?
- 6.7 A vend un lot de diamants à B. Lors de la délivrance, B est incapable de payer le prix. A doit-il livrer les diamants à B ?
- 6.8 A vend une machine-outil à B le 1^{er} octobre. Le paiement du prix est fixé au 15 octobre. B reste en défaut du paiement du prix. A partir de quelle date, A peut-il réclamer un intérêt de retard sur le prix ?
- 6.9 A vend un champ agricole à B le 15 février. Le contrat ne stipule pas de date de paiement du prix. B prend possession du champ le 15 mars. A peut-il réclamer un intérêt sur le prix et à partir de quelle date ?
- 6.10 A vend une maison à B. Le compromis de vente ne fixe que le prix de la vente et identifie la maison vendue. Qui doit payer les frais de l'acte authentique de la vente, établi par le notaire ?
- 6.11 A vend une maison à B, pour un prix de 100.000,00 €, dont 25.000,00 € payable immédiatement et le solde par mensualités de 1.000,00 €. Après quelques mois, la situation financière de B se dégrade et ce dernier interromp le paiement des mensualités convenues. D'autres créanciers de B, saisissent la maison vendue et en provoque la vente publique judiciaire pour une somme de 60.000,00 €. Le solde du prix de la première vente en faveur de A s'élève encore à 50.000,00 €. Les autres dettes de B atteignent la somme de 75.000,00 €. Quelle sera la répartition du prix de 60.000,00 € de la vente judiciaire de la maison, entre A et les autres créanciers de B ?

- 6.12 La société Pégase vend une machine-outil à Swatch qui la paye à crédit. Swatch est déclarée en faillite. La machine-outil est un actif important de la faillite. Comment le curateur doit-il affecter le prix de vente de la machine-outil ?