

# EXAMEN D'AVOCAT

Session de septembre 2016

PLAIDOIRIE

Décembre 2016

Le 22 février 2014, Sarah KROSCH a donné procuration à son époux Jacques, avec pouvoir de substitution, de procéder à tout acte en vue de l'acquisition de la villa de maître « Le Bosquet » à Villars-sur-Glâne.

Dans le cadre de ce mandat, Jacques KROSCH a signé le même jour un contrat de courtage avec Laurie KÜLER tendant à l'acquisition de la villa de maître « Le Bosquet » à Villars-sur-Glâne en son nom propre, ou celui de l'un des membres de sa famille ou encore de toute autre entité qu'il projette de se substituer.

La commission prévue était de CHF 200'000.-, dès lors qu'un acte de vente ferme ou à terme portant sur une propriété de maître était signé par Jacques KROSCH ou un membre de sa famille, ou toute autre entité qu'il aurait décidé de se substituer, dans laquelle il détiendrait ou non une participation, que ce soit de manière directe ou indirecte. Il était précisé que ce montant serait dû, que l'acquisition soit intervenue à la suite d'une activité directe ou indirecte des courtiers.

Jacques KROSCH a rajouté de manière manuscrite que le paiement serait effectué à l'appel de fonds pour le transfert de propriété définitif, par le notaire.

Le 12 mars 2014, Sarah KROSCH, par l'intermédiaire de son époux, a acquis la propriété de la villa de maître « Le Bosquet » à Villars-sur-Glâne, pour le prix de Fr. 2'500'000.-, en signant un contrat de vente à terme conditionnelle et un droit d'emption cessible.

\* \* \*

Pour une raison indépendante de la volonté de Laurie KÜLER, l'exécution du contrat de vente à terme a été étendue au 31 décembre 2014, en lieu et place du 31 juillet 2014.

Jacques KROSCH, continuant d'agir au nom de son épouse, a contresigné un courrier du 17 août 2014 de Laurie KÜLER, lequel affirmait que la vente pouvait être considérée comme conclue, et partant que la commission était due. Il l'a signé afin d'aider Laurie KÜLER, laquelle lui avait fait part de ses difficultés à faire face à ses loyers, afin de rassurer son bailleur.

Par acte du 10 octobre 2014, le contrat de vente précité a à nouveau été modifié, le prix de vente étant abaissé à CHF 2'000'000.- en lieu et place des CHF 2'500'000.- initialement prévus.

\* \* \*

Finalement, par acte du 20 octobre 2014, un nouvel acheteur, ESCRO KRIE SA, a acquis la maison de maître « Le Bosquet » de Villars-sur-Glâne, mettant ainsi un terme au contrat de vente à terme initialement signé par Sarah KROSCH.

\* \* \*

Laurie KÜLER a fait parvenir aux époux KROSCH, une facture le 25 septembre 2014, relativement à l'achat de la Villa de maître « Le Bosquet », pour CHF 200'000.-, conformément au contrat de courtage du 22 février 2014.

Laurie KÜLER a cependant déduit les deux acomptes perçus respectivement le 12 août 2014 de Sarah KROSCH par Fr. 15'000.- et le 23 septembre 2014 de J & S KROSCH SA, société détenue par les époux KROSCH, pour Fr. 30'000.-. Ces deux paiements mentionnent expressément dans leur libellé « acompte vente Le Bosquet ».

A réception de cette facture, les époux KROSCH n'ont jamais donné suite et ne se sont pas acquittés du solde de la facture. Aux messages de Laurie KÜLER, Jacques KROSCH a répondu d'envoyer la facture à Me DUPONT, notaire stipulateur de l'acte de vente avec ESCRO KRIE SA.

\* \* \*

Laurie KÜLER a ouvert action en paiement, après avoir obtenu l'autorisation de procéder, le 15 février 2015. Les époux KROSCH ont conclu au rejet de cette action, contestant lui devoir une quelconque commission dès lors que c'est bien la société ESCRO KRIE SA qui est devenue propriétaire et non eux.

Les 5 témoins auditionnés, tous amis de Laurie KÜLER, ont attestés du fait que Jacques KROSCH leur avait confirmé oralement avoir trouvé un arrangement avec ESCRO KRIE SA pour acquérir la villa « Le Bosquet ». Il leur avait également confirmé devoir la commission à Laurie KÜLER.

L'administrateur et actionnaire d'ESCRO KRIE SA a pour sa part contesté être en relation avec les époux KROSCH.

\* \* \*

L'audience finale de Tribunal a lieu aujourd'hui avec pour unique objet la clôture de la procédure probatoire et les plaidoiries.

**Premier / Première candidat (e)** représente les intérêts de Laurie KÜLER

**Second (e) candidat (e)** représente les intérêts de Sarah et Jacques KROSCH.

**Durée : 10 à (max) 12 minutes**

La lecture d'un texte est interdite (cf. art. 31 al. 2 Règlement)

(au besoin, les candidats peuvent contacter le donneur de thème : 026 321 12 07)