

Dr EFFI KOKORA

**THEME 1 : CONDITION DE FORMATION DE LA VENTE**

*Les travaux dirigés sont un approfondissement de l'enseignement dispensé dans le cadre du cours magistral. Les étudiants doivent donc, pour la résolution des différents exercices proposés, outre l'évidence de la lecture du cours, effectuer des recherches et consulter des documents (ouvrages sur la matière, notes de jurisprudence ou les chroniques publiées dans les principales revues de droit, etc.) se rapportant au thème. Les assistants seront, pour leur part, particulièrement intransigeants sur le respect de la méthodologie des types d'exercices proposés et sans laquelle les connaissances de fond, aussi pertinentes qu'elles soient, ne pourraient trouver plein épanouissement.*

**EXERICE 1 : Faire le commentaire de cet arrêt de la Cour de Cassation française (civ. 3<sup>e</sup>, 14 janvier 1987)**

LA COUR ; - Sur le moyen unique :

Attendu selon l'arrêt attaqué (Orléans 23 mai 1985), statuant sur renvoi après cassation, que, par acte sous seing privé du 13 novembre 1978, Mme A... s'est engagée à céder à M. Y... une maison et toute l'œuvre en sa possession de la famille A... moyennant une somme payable comptant et une rente viagère mensuelle ; que l'acte précisait que serait étudiée avec la Bibliothèque Nationale la possibilité de faire, de cette maison, un musée ou une fondation A..., que M. Y... souscrivait divers engagements dont notamment celui de mettre à la disposition de Mme A... les moyens nécessaires pour terminer la biographie de son oncle, Alexandre A..., et faire éditer un livre, et d'organiser, dans sa galerie, une série d'expositions des œuvres de la famille A... ; qu'il était mentionné que l'accord ne prendrait son effet définitif qu'après avoir été entériné par un notaire ; que postérieurement au paiement par M. Y... de la partie du prix payable comptant et du premier terme de la rente, Mme A... a refusé de donner suite à cet accord ;

Attendu que Mme Lebel Z..., aux droits de Mme A..., fait grief à l'arrêt d'avoir déclaré valable l'accord passé le 13 novembre 1978 entre Mme A... et M. Y..., alors, selon le moyen, que "si la vente est parfaite dès lors qu'est constaté

l'accord des parties sur la chose et le prix, il est loisible aux parties de subordonner le caractère parfait et définitif de la vente à la réalisation d'une condition suspensive, qu'en l'espèce, dans l'acte du 13 novembre 1978, relatif à la cession non seulement d'un bien immobilier mais également de biens mobiliers et des droits y afférents, il était expressément stipulé par les parties que leur accord ne prendra son effet définitif qu'après avoir été entériné par un notaire (Me du X... ..), qu'en se bornant à retenir, pour affirmer qu'il ne résultait d'aucune disposition de l'acte ni des circonstances de la cause que les parties aient entendu retarder la formation du contrat jusqu'à la signature d'un acte authentique, que celles-ci étaient d'accord sur la chose et le prix dès le 13 novembre 1978 et qu'il n'était pas établi que Mme A... avait entendu faire des conditions accessoires énumérées dans l'acte un élément essentiel de la vente, sans rechercher quelle avait été la commune intention des parties en prévoyant dans l'acte du 13 novembre 1978 que leur accord ne prendra son effet définitif qu'après avoir été entériné par le notaire désigné, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 1134 du Code civil, et a violé par fausse application l'article 1589 du Code civil" ;

Mais attendu qu'après avoir énoncé justement que la vente est parfaite entre les parties dès qu'on est convenu de la chose et du prix et que le défaut d'accord définitif sur les éléments accessoires de la vente ne peut empêcher le caractère parfait de la vente à moins que les parties aient entendu retarder la formation du contrat jusqu'à la fixation de ces modalités, l'arrêt retient souverainement que les parties à l'acte du 13 novembre 1978 s'étaient, dès cette date, entendues sur la chose et sur le prix et que si elles ont prévu l'entérinement de l'acte par un notaire, il ne résulte ni des dispositions de cet acte ni des circonstances de la cause qu'elles aient voulu faire de cette modalité accessoire un élément constitutif de leur consentement ; que par ces seuls motifs, l'arrêt est légalement justifié ;

**PAR CES MOTIFS :**

**REJETTE** le pourvoi

**EXERCICE 2 : Faire le commentaire de cet arrêt de la Cour de Cassation française (Civ. 3<sup>e</sup>, 2 mai 1978)**

(Epoux Boitier C. Dame Bardin) – Arrêt

LA COUR ; - Sur le moyen unique :

Attendu qu'il résulte des énonciations des juges du fond, que le 2 sept. 1972 un projet de vente sous seing privé, non signé a été établi mentionnant que dame Bardin vendait aux époux Boitier un studio pour le prix de 41 000 F à acquitter en deux versements de 2 000 F qui ont été tous deux effectués et qui devaient être complétés par un troisième versement de 20 000 F « dans les six mois suivants » ; que les époux Boitier ayant assigné dame Bardin en réitération de la vente par acte authentique, l'arrêt, après avoir relevé que des difficultés entraînant une abondante correspondance étaient nées sur le calcul du délai dans lequel devait être versés les 20 000 F, sur l'existence d'intérêt dus par l'acheteur durant ce délai et sur la date de la mise en jouissance des acquéreurs, a décidé que la vente ne s'était pas formée et a débouté les époux Boitier de leur demande ;

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué (Chambéry, 29 juin 1976) d'en avoir décidé ainsi, alors, selon le moyen, que, d'une part, l'arrêt qui constate qu'en exécution du projet de vente non signé prévoyant le versement de 2 000 F le 1<sup>er</sup> sept. 1972, de 19 000 F à la signature et de 20 000 F dans les six mois suivants, la somme de 2 000 F avait été effectivement versée à la date prévue et que celle de 19 000 F avait également été versée le 25 janvier 1973 en vue de la signature de l'acte authentique, ne pouvait écarter l'existence d'un accord des parties sur la date du paiement du solde du prix sans rechercher si, comme l'avait retenu le jugement dont il était demandé confirmation, l'exécution des deux premiers versements dans les conditions prévues au projet n'emportait pas ratification par la venderesse de toutes les modalités de paiement qui y étaient stipulées et qu'il lui était interdit de remettre ultérieurement en cause, et sans non plus s'expliquer sur les autres éléments de preuve retenus qui avait constaté que le notaire de la venderesse avait, le 16 novembre, adressé une lettre aux acheteurs pour leur confirmer les conditions de la vente et que, dans une lettre adressée à son notaire, la venderesse précisait elle-même qu'elle avait « consenti à la vente » par l'intermédiaire d'une agence ; qu'il est d'autre part reproché à l'arrêt d'avoir écarté l'existence de la vente au motif que l'acheteur n'établissait pas non plus l'accord du vendeur sur la date d'entrée en jouissance du premier, cette date étant sans aucune incidence sur la réalité et la validité de la vente ;

Mais attendu qu'ayant, en vertu de son pouvoir souverain d'appréciation, estimé d'une part que certaines modalités ordinairement accessoires, telles que la date de paiement du solde du prix ou la date de prise de possession des lieux, avaient en l'espèce été retenues par la venderesse, comme des éléments constitutifs de son consentement, et qu'il ne résultait pas, d'autre part, de l'ensemble des éléments de la cause la preuve qu'un accord fut intervenu ni sur la date du paiement du solde, ni sur la date d'entrée en jouissance des lieux, la cour d'appel a pu en déduire que le contrat de vente ne s'était pas formé ; qu'ayant ainsi constaté l'absence d'accord, ce qui exclut nécessairement toute ratification, la

cour d'appel, par ce seul motif, a justifié sa décision ; que le moyen ne peut être accueilli ;

Par ces motifs, rejette.