

Clause résolutoire, vente parfaite, article 1583

Par **bartimeus17**, le **02/11/2011** à **00:34**

Bonjour à tous et à toutes,

Je me casse la tête depuis plusieurs jours sur un problème qui me rend dingue.

[s]Les faits brièvement :[/s] une assemblée générale attribue à un acheteur la jouissance de locaux pour un prix déterminé. **Celui-ci accepte**. Quelques années plus tard, une seconde assemblée est réunie et attribue à un autre acheteur la jouissance des mêmes locaux pour un prix supérieur. Le premier acheteur intente alors une action en annulation de la seconde décision au motif que l'échange des consentements s'étant opéré sur la chose et le prix, **la vente est réputée parfaite**.

Il se fait débouter en première instance mais également en appel. La Cour d'appel a retenu que la vente avait été soumise à une **condition résolutoire** (le paiement du prix du premier acheteur sous 1 mois) et que celui-ci n'ayant pas payé, l'accomplissement de la condition a opéré révocation des obligations réciproques, sans mise en demeure.

La Cour de cassation **cas**se la décision au motif "la vente est un contrat consensuel qui, sauf stipulation contraire, opère transfert de propriété dès l'échange des consentements". Elle se fonde d'ailleurs sur **l'article 1583 du code civil**.

Ma question est donc : D'accord la vente était parfaite et le transfert de propriété s'est opéré. Cependant, le prix n'a pas été payé et c'était là une condition résolutoire, par conséquent, même si la vente a été parfaite, elle devait être résolue. Pourquoi ce n'est pas le cas ? Si c'est un contrat consensuel, la volonté des parties doit prévaloir. Or là, l'assemblée générale avait fait valoir que le paiement devait être payé sous 1 mois sinon la vente serait résolue. Je ne comprends pas.

Le numéro du pourvoi : **91-17.529**

Merci d'avance, je me suis déjà mangé un bras à force d'être dessus.

Par **Camille**, le **02/11/2011** à **09:46**

Bonjour,
Attendez avant d'achever la tête ou d'attaquer l'autre bras...

Quelle condition résolutoire ???

La cour d'appel dit exactement :

[citation] qu'il résulte de la décision de l'assemblée générale du 28 octobre 1981 que le paiement du prix était exigible jusqu'au 1er décembre 1981 et que la vente était [s]donc[/s] soumise à une condition résolutoire

[/citation]

Va pô bien, la cour ? Ce n'est pas parce qu'un certain prix serait exigible à une certaine date qu'on devrait en déduire automatiquement que ce serait une "clause résolutoire implicite". Sauf, si c'est écrit en toutes lettres que c'en est une ! Du genre "sous réserves de..."

[citation]

Qu'en statuant ainsi, alors que la vente est un contrat consensuel qui, [s]sauf stipulation contraire[/s], etc.[/citation]

Mais là, sûr et certain qu'il n'y a pas eu de "stipulation contraire", du genre "clause résolutoire" (décision d'une assemblée).

C'est une (très) grave erreur que de croire qu'au prétexte qu'un acheteur ne paierait pas le bien qu'il est censé acheter, même dans un délai fixé, une vente serait automatiquement "caduque"... La clause sur le paiement du prix doit être explicite (article 1584).

Par **bartimeus17**, le **02/11/2011 à 11:49**

Bonjour Camille,

Merci de m'avoir répondu, je me sens moins seul [smile4]

Effectivement, la condition résolutoire était un terme fixé au premier acheteur de payer le prix, auquel cas s'il ne le faisait pas, le contrat était résolu. Ce n'était nullement spécifié (j'ai eu beau chercher la décision de la Cour d'appel afin de comprendre l'argumentation des juges du fond mais je ne l'ai pas trouvé). J'ai même considéré dans mon commentaire que c'était une "excuse" trouvée par l'assemblée générale pour se délier du contrat et conclure avec le second acheteur à un prix nettement plus avantageux pour elle.

Mais ne voulant pas partir trop loin, je suis resté sur l'idée que la Cour d'appel avait dit cela, parce qu'étant en présence d'un contrat consensuel, cette condition avait été stipulée et notifiée oralement à l'acheteur, qui semblait y avoir adhéré. Il semblerait alors qu'elle ait décidé de le débouter simplement parce qu'elle a retenu une condition résolutoire "implicite", en ce que celle-ci n'avait pas été expressément dite à l'acheteur et surtout parce qu'elle n'était pas présente dans un écrit ?

Dans ce cas je comprends mieux la décision de la Cour de cassation.

Une autre question néanmoins, doit-on nécessairement insérer une telle condition dans un acte écrit ? Je me doute que c'est le mieux à faire pour la sécurité juridique des parties et les possibilités probatoires, mais quand bien même, est-ce une "obligation" ?

Par **Camille**, le **02/11/2011 à 13:45**

Re,

En tout cas, c'est comme ça que je le comprends.

Et oui qu'il faut bien une mention écrite (1584), sinon application du 1583 "brut de fonderie".
C'est exactement ce que dit la Cour.

En matière de jouissance exclusive d'une partie commune dans une copropriété, même jouissance moyennant finances, 99 chances sur 100 qu'il n'y ait eu aucun contrat postérieur au vote de l'assemblée et je vous laisse deviner la "*précision chirurgicale*" dans la rédaction de la résolution pondue par le syndic "sur un coin de table" et qu'il a fait adopter par l'assemblée...

[smile28]

Je serais même prêt à parier que ni le syndic ni les copros n'avaient conscience d'avoir "commis une vente", parfaite ou pas, avant que le dossier ne parte au tribunal...

[smile4]

Par **bartimeus17**, le **02/11/2011 à 13:48**

Re,

Parfait [smile36]

Heureusement que je n'ai pas mangé mon autre bras alors [smile4]

Effectivement, c'est possible qu'ils n'aient même pas pris conscience qu'ils avaient conclu une vente, je pense même que c'est ce qui a dû se passer.

Merci beaucoup de votre aide [smile3]