

Séance 3 : Commentaire d'arrêt – Civ.3^{ème}, 19 juin 2012, n°10-22.906, 10-24.222

Il est coutume de dire que « qui ne dit mot consent » ; cet adage peut toutefois être nuancé dans les cas où notamment la réitération d'un acte est érigée en élément constitutif du consentement.

Tel fut le cas dans un arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation en date du 19 juin 2012 pour lequel le litige s'articulait autour d'une promesse synallagmatique de vente. Cette dernière se définit comme le contrat par lequel deux parties s'engagent l'une à vendre l'autre à acheter un bien pour un prix déterminé. Elle est également plus couramment appelée compromis de vente.

En l'espèce, le 17 mars 2004, M.X et M.Y ont signé, un acte notarié relatif à la vente d'un terrain à Tahiti. Deux mois plus tard, M.X a signifié à M.Y sa volonté de mettre fin aux pourparlers ; en novembre 2004, M.Y a alors assigné M.X en réalisation de la vente et paiement de dommages et intérêts.

La Cour de cassation a alors dû s'interroger sur la valeur de l'acte authentique dans la promesse synallagmatique de vente ; simple modalité ou élément constitutif du consentement ?

Le 19 juin 2012, la Cour a cassé et annulé l'arrêt rendu par la cour d'appel de Papeete le 1^{er} avril 2010 au motif que « *les parties peuvent décider que la réitération de l'acte en la forme authentique est un élément constitutif de leur consentement et non une simple modalité d'exécution de la vente* ».

Il conviendra dans un premier de s'intéresser à la place occupée par la liberté contractuelle dans un compromis de vente (I) puis de s'attarder sur les éléments essentiels constitutifs du consentement des parties (II).

I. L'indissociabilité de la liberté contractuelle et de la promesse synallagmatique de vente:

Lors de la conclusion d'un compromis de vente, même si la place accordée au principe de liberté contractuelle ne fait aucun doute (A), certaines situations casuistiques illustrent les tempéraments pouvant y être apportés (B).

A. Liberté contractuelle : une réaffirmation de son influence dans les compromis de vente

- Définition des pourparlers/ de la phase précontractuelle : art.1112C.Civ.
- Réforme : renforcement du principe de liberté contractuelle pour les parties. Désormais principe codifié à l'art.1102C.Civ.
Principe illustré ici par la conclusion d'un acte notarié relatif à la vente d'un terrain à Punaauia
- La rupture de ces négociations ne constitue pas une faute en général

- Transition : à nuancer selon ce qu'il a été décidé par les parties à l'occasion du compromis de vente. En l'espèce, la volonté clairement affichée des parties peut alors compromettre le bon déroulement des négociations

B. Liberté contractuelle : une omnipotence nuancée dans les compromis de vente

- Définition de la promesse synallagmatique de vente : art.1589C.Civ.. En l'espèce conditions remplies, donc l'acte notarié relatif à la vente d'un terrain à Punaauia ressemble tous les éléments définissant un compromis de vente.
- Nécessité du recueil du consentement : art.1589 al.1 C.Civ. « la promesse de vente vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproques des deux parties sur la chose et sur le prix ». Ici renforcement de la place accordée au consentement par un mécanisme de réitération.
- Assimilation de certaines dispositions à des clauses suspensives : ici réitération de l'acte sous la forme authentique
- Sanction : dommages intérêts et exécution forcée

II. Le consentement, pierre angulaire de la promesse synallagmatique de vente:

L'arrêt Civ.3^{ème}, 19 juin 2012, n°10-22.906, 10-24.222 se singularise par la volonté des parties de renforcer le compromis de vente à travers ses éléments constitutifs (A) ; même si corolairement ce dernier a été oublié par la réforme du droit des contrats (B).

A. Le renforcement de la place accordée aux éléments constitutifs du compromis de vente

- Consacré textuellement : le prix et la chose ; en l'espèce le prix et la chose ne font pas défaut. Mais liberté reconnue aux parties « d'attribuer » la qualité d'élément constitutif à d'autres dispositions
- Art.1103C.Civ. (ancien article 1134) : le contrat se forme par la rencontre des volontés. Insistance de la place du consentement : insistance semblant refléter la place accordée par les parties dans les faits d'espèce.
- Nécessité du recueil du consentement : art.1589 al.1 C.Civ. « la promesse de vente vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproques des deux parties sur la chose et sur le prix »
- Les parties peuvent ériger un formalisme comme élément essentiel du contrat, il ne sera donc pas possible d'y déroger. En l'espèce réitération de l'acte en la forme authentique afin d'asseoir la place du consentement.
- Pour qu'il y ait vente il ne faut pas que la réitération soit déterminante du consentement des parties Civ.3^{ème}, 10 septembre 2013, n°12-22.833

B. L'affaiblissement de la position du législateur au profit de la jurisprudence dans le compromis de vente

- Question de la valeur à conférer à l'acte authentique : question méritant d'être soulevée mais à nuancer dans un arrêt tel que celui d'espèce, non publié au bulletin. Solution à suivre dans les prochaines jurisprudences mais portée à tempérer
- Différencier la simple modalité d'exécution de la vente à l'élément constitutif de cette dernière : précisions n'étant pas apportées par le législateur.
- La promesse synallagmatique de vente : mécanisme délaissé par la réforme du droit des contrats là où certains points, comme ceux soulevés en l'espèce, auraient mérité d'être clarifié