

Correction cas pratique Séance 5.

## **I/ Vente d'animaux.**

### **A/ Principe de transfert des risques et de la propriété**

- Principe lié au transfert de propriété : article art1196 al 1 et 3 du Code Civil.
  - Considération du transfert de propriété et des risques sont concomitants, (Cass civ 3<sup>ème</sup> mars 1996)  
Fondé sur un principe d'immédiateté de la vente. L'échange des consentements sur la chose et le prix entraîne le transfert de propriété.
  - Permet de dégager le principe = « la chose perdue est au risque de l'acheteur » « *res perit domino* »
  - Par ce principe de consensualisme les parties peuvent y déroger librement en retardant uniquement le risque, le paiement ou la propriété (En l'espèce seul le paiement est différé)
  - Une exception retarde le transfert de la propriété. Le transfert de la propriété des choses de genre se réalise au moment de leur individualisation (1585 du Code civil) applicable au cheptel (14 novembre 1979).
  - En l'espèce le comptage fut réalisé avant la livraison.
- En l'espèce, vente formée et propriété acquise par l'acheteur, seul un élément est retardé : le paiement du prix. Donc le risque est à la charge de l'acheteur en l'absence de disposition contraire, toutefois l'existence d'une faute du vendeur doit être analysée.

### **B/Régime d'exception d'inexécution du fait de la faute du vendeur.**

- Obligation de délivrance en la force du vendeur prévu par les articles 1603 et 1604 du Code civil.
- Faute du vendeur peut être constitutive d'une demande de dommages intérêts.  
(Cass 7 décembre 1993)
- Qualification de la faute en présence = un manquement fautif à l'obligation de livraison
- En l'espèce, possibilité d'invoquer le principe d'exception d'inexécution par le manquement à l'obligation de livraison dans les mains de l'acheteur.
- En l'espèce, compense ainsi l'inexécution du paiement, peut aussi demander des dommages intérêts.

### **C) Solution pour éviter le transfert des risques**

- Principe de consensualisme, plusieurs éléments permettent de retarder les risques seuls.
- *Plusieurs exemples :*
- Le terme suspensif : la vente sera conclue à la livraison et le transfert de propriété a lieu a cette occasion.
  - Une clause de réserve de propriété au paiement du prix
  - Une dissociation possible entre propriété et risque.

Solution retenue : exposer simplement que l'individualisation des douze bêtes se réalisera à la livraison car le cadre des chose de genre qui nécessite une individualisation.

## **II/ La vente à réméré.**

### **A) Qualification du contrat.**

- Définition du réméré Article 1659

- Définition : une faculté de rachat laissée au vendeur par l'inclusion d'une condition résolutoire de la vente. Entraîne un nouveau transfert de propriété et un transfert du prix majoré des aménagements de l'acheteur.

- Toutefois, parfois la clause peut être appréciée différemment en fonction de son contenu. Appréciation d'une clause de rétrocession entraînant non le transfert immédiat mais une obligation de revente (Civ 3<sup>ième</sup>, 1 décembre 2010).

- Précisément il est important d'apprécier la clause si le bénéfice de la revente est exclusif aux vendeurs ou non ; s'il n'est pas exclusif aux vendeurs, il s'agit alors d'une obligation de remise en vente et non un réméré.

- Appréciation de l'espèce tend à dire que seule Véronique B est bénéficiaire, et il apparaît possible de retenir vente avec faculté de rachat.

### **B) Appréciation de la clause.**

- Par l'utilisation dans la clause du terme « construction » la clause renvoie nécessairement au concept d'immeuble un simple stand mobile n'est pas une construction.

- Le juge estime généralement que c'est l'amélioration du bien immeuble qui constitue « une construction » notamment dans le cadre de la restauration « Civ. 3<sup>e</sup>, 30 mars 1994 »

- En ce sens la construction n'est pas accomplie et il n'est pas important de rechercher si l'exploitation temporaire constitue un manquement, les conditions comprises dans la clause semblant être cumulatives.

### **C) Conséquence**

- Des la réalisation de la condition résolutoire inscrite dans le contrat de vente à réméré, il semblerait que la propriété du terrain revienne dans le patrimoine du vendeur initial et une action en exécution forcée de la vente, en contrepartie du paiement toutefois, pourra être instruite devant le juge.