

## Commentaire d'arrêt, néant total

Par **Sartre95**, le **08/11/2016** à **13:43**

Bonjour à toutes et à tous,

Je suis actuellement en L2 droit, et pour la semaine prochaine j'ai un commentaire d'arrêt à faire.

Cependant je n'ai aucune idée qui me vient à l'esprit lorsque je lis l'arrêt en question.

Alors si jamais le coeur vous en dit, ça serait gentil de votre part de me souffler quelques idées ou conseils :)

Merci beaucoup :) :)

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?idTexte=JURITEXT000007037047>

Par **LouisDD**, le **08/11/2016** à **13:47**

Salut

La politique de ce forum veut que vous nous montriez une trace de travail avant de recevoir de l'aide.

JE vous invite donc à partager votre intro et votre plan, au moins qu'on voit si vous avez déjà travaillé dessus.

Merci,  
Bonne journée

Par **Isidore Beautrelet**, le **08/11/2016** à **14:00**

Bonjour

Je rejoins Louis. Vous pouvez au moins faire la fiche d'arrêt.

Par **Camille**, le **08/11/2016** à **14:29**

Bonjour,  
[citation]Sur le premier moyen :  
Vu l'article 1589 du Code civil ;[/citation]  
Vous l'avez lu ?

Par **Yn**, le **08/11/2016** à **16:10**

La solution de la Cour fait une ligne... C'est quand même assez simple : une vente, on cherche à virer l'acheteur de sa propriété, la cour d'appel dit blanc, la Cour de cassation dit noir, et ce pour une raison bien arrêtée dans par le Code civil (l'art. 1589). Bref, comme d'habitude, il y a le principe et la limite.

Un peu de travail serait le bienvenu.

Par **Sartre95**, le **08/11/2016** à **16:39**

Re bonjour :)

ALors j'ai un peu travaillé sur l'arrêt et voici la fiche d'arrêt que j'ai faite :  
Fiche d'arrêt

Faits : M. Rosan habite sur une parcelle de terrain appartenant à M. Jean-LOUIS. Ce dernier souhaite ordonner l'expulsion de ce dernier.

Procédure : On ne connaît pas la décision rendu par la juridiction du 1er degré. La cour d'appel de Basse Terre a rendu un arrêt le 12 juin 1995. M. Jean Louis qui est le demandeur forme un pourvoi en cassation contre l'arrêt Basse-Terre.

Prétention des parties : Le défendeur M. Rosan souhaite rester sur le terrain tandis que le demandeur M. Jean-Louis lui souhaite l'expluser.

Question de droit : Dans la mesure où la promesse de vente vaut vente, est ce qu'il est possible d'annuler le contrat sur le motif qu'il manquait des éléments constitutifs du consentement.

Solution : La cour de cassation dans un arrêt rendu le 28 mai 1997 et en s'appuyant sur l'article 1589 du code civil casse et annule l'arrêt. Effectivement elle statue que puisqu'il y a eu accord des parties sur la chose et le prix et qu'il n'y a pas d'autres circonstances prouvant que les parties ont réitéré par un acte notarié un nouvel élément constitutif de leur consentement, la cour d'appel a privé sa décision de base légale.

Du coup, d'après ce que j'ai compris, la cour d'appel avait donné raison à M. Rosan... et la cour de cassation donne raison à Jean-Louis puisque les parties étaient bien d'accord sur la

chose et le prix.

Cependant, je ne vois pas ce qu'il y a outre mesure à dire sur cet arrêt. Or je dois rédiger un commentaire et je n'ai aucune idée de plan. Je ne suis même pas certaine d'avoir compris l'arrêt d'ailleurs

Par **Sartre95**, le **08/11/2016** à **17:00**

J'avoue ne pas trop avoir compris la phrase :

"retient que l'énoncé dans la promesse de vente de l'intention des parties de ne transférer la propriété du terrain qu'à compter de la signature " de l'acte authentique de réalisation " empêche l'acte signé le 10 juin 1987 de valoir vente ;"

Je les relu une bonne dizaine de fois mais non, je semble être imperméable à toute logique

Par **Camille**, le **08/11/2016** à **17:22**

Bonjour,

Oui, mais ce que vous lisez, c'est la position de la cour d'appel, qui, tout comme vous, n'a pas bien tout compris...

Ce que la Cour (de cassation) reproche à la cour (d'appel), c'est d'...

[citation]avoir constaté l'accord des parties sur la chose et sur le prix [*sous-entendu, lors de la promesse de vente*] et [s]sans relever d'autres circonstances de nature à démontrer que[/s] les parties avaient fait de la réitération par acte notarié un élément constitutif de leur consentement[/citation]

Relisez l'article 1589 et concluez.

Par **Yn**, le **08/11/2016** à **17:26**

C'est déjà mieux, mais il faut préciser ce que dit concrètement la cour d'appel et sur quoi elle se base pour dire ça (aide : elle considère que quelque chose est présent dans la promesse de vente, mais la Cour de cassation lui reproche de ne pas l'avoir caractérisé, donc... elle applique le principe de l'art. 1589 C. civ.).

Par **Camille**, le **08/11/2016** à **19:25**

Re,

[citation]Je les relu une bonne dizaine de fois mais non, je semble être imperméable à toute logique[/citation]

Un arrêt de la Cour de cassation n'est jamais simple à lire mais en L2, ça peut commencer à être un peu préoccupant.

Remarquez, les juges de la cour d'appel de Basse-Terre n'ont rien vu, non plus !  
[smile4]

Par **marianne76**, le **09/11/2016** à **00:01**

Bonjour

En plus cette affaire n'a rien de compliqué, la solution est devenue un classique : principe promesse de vente vaut vente et donc la réitération chez le notaire n'est qu'un élément accessoire qui n'affecte pas la validité du contrat (application de l'article 1589) sauf si les parties en décident autrement ce qui ne semble pas être le cas en l'espèce, d'où la cassation.

Arrêt ultra classique qui reprend des décisions antérieures ex Civ 1ère 10 janvier 1987 D1988 p 88

ou Civ 3ème 20 dec 1994

Franchement vous n'avez pas du travailler beaucoup pour hésiter sur un arrêt aussi facile

Par **Sartre95**, le **11/11/2016** à **17:16**

Oui mais le soucis ce n'est pas la compréhension de l'arrêt, encore ça c'est gérable ^^ c'est juste que je le trouve vide, je ne vois pas sur quoi faire mon commentaire.

pour moi il n'y a pas matière à écrire des pages et des pages, tout au plus 2 lignes. je trouve ça bêtement formel

Par **Camille**, le **11/11/2016** à **17:46**

Bonjour,

Ben alors, c'est que vous manquez sérieusement d'imagination. Ce sujet a fait couler beaucoup d'encre et continue à en faire couler !

Vous lisez, de temps en temps, les forums d'entraide juridiques ?

*"Je n'ai signé qu'un simple compromis de vente. Aujourd'hui, je souhaiterais me rétracter. On me dit que ce n'est plus possible ! C'est un scandale ! Au secours ! Aidez-moi !!! Que puis-je faire ???"*

[smile3]

Par **Sartre95**, le **11/11/2016** à **20:28**

Plutôt que de faire des réflexions, vous n'avez pas d'idée ?

Par **Camille**, le **11/11/2016** à **21:07**

BONJOUR !

Des idées, j'en ai plein, mais si vous ne supportez pas les réflexions (qui vous aident, indirectement), vous pouvez toujours aller voir ailleurs.  
Et vous ? Toujours pas d'idées sur la question ?

Par **Sartre95**, le 11/11/2016 à 21:40

non absolument aucune ...  
A vrai dire j'ai encore 2 dissertation et 1 partiel ....

Par **Sartre95**, le 12/11/2016 à 14:28

Parler de la promesse de vente et de l'article en question ...  
Assez limité

Par **Camille**, le 12/11/2016 à 15:05

Bonjour,  
[citation]A vrai dire j'ai encore 2 dissertation et 1 partiel ....  
[/citation]  
Quel rapport avec le sujet ???

[citation]Parler de la promesse de vente et de l'article en question ...  
Assez limité[/citation]  
Avec simplement "promesse de vente", 417 000 résultats en 0,25 secondes sur mon Gogol préféré. Très limité, effectivement !  
[smile17]

Par **Isidore Beautrelet**, le 12/11/2016 à 15:20

Bonjour

[citation] A vrai dire j'ai encore 2 dissertation et 1 partiel ....[/citation]

Ah ben c'est une semaine plutôt tranquille [smile3]  
Ce n'est rien comparé à ce qu'on vous demandera en M2, et plus tard dans votre vie professionnelle.

Par **Yn**, le **12/11/2016** à **16:27**

L'arrêt nous dit quelque chose de classique en matière de promesse :

- En principe, si on suit la logique de l'art. 1589 C. civ., la promesse vaut quelque chose (et donc il y a des conséquences)
- Mais, exceptionnellement, ce principe peut ne pas s'appliquer.

Voilà, l'arrêt est relatif à cette distinction et aux conséquences très factuelles qui s'en suivent.

Par **Sartre95**, le **12/11/2016** à **22:23**

Est ce que l'intérêt de cet arrêt se borne à la promesse de vente ?

le fait le contrat prenne effet dès la signature du contrat, alors qu'est prévu un acte authentique, n'y a-t-il pas un déséquilibre des parties en faveur du vendeur ? L'acte authentique vise pourtant à réitérer la volonté des parties ou, pour une partie, de revenir sur sa décision. Or la Cour de cassation ne veut pas apprécier l'acte authentique...

Après, plus généralement, comparer l'appréciation de l'entrée en vigueur du contrat de vente (CA : signature de l'acte authentique ; C. cass. : signature du contrat sur la chose et le prix) Et aussi voir que l'accord doit être précis : il doit être sur la chose et le prix, qui sont des éléments déterminants. Voir ce qu'il y a derrière la "chose".

Par **Isidore Beautrelet**, le **13/11/2016** à **12:57**

Bonjour

Je me suis permis de centraliser vos deux derniers messages. Comme ça on peut lire en une seule fois votre raisonnement.

Par **Camille**, le **13/11/2016** à **13:19**

Bonjour,

A lire votre dernier message, regroupé par Isidore, vous débarquez de quelle planète ? Vous êtes réellement en L2 ? Relire **[s]très attentivement[/s]** les observations de Marianne, mais ça paraît très mal parti.

[citation]Voir ce qu'il y a derrière la "chose".[/citation]

C'est une vraie question, pour vous ?

[smile17]

[citation]Est ce que l'intérêt de cet arrêt se borne à la promesse de vente ? [/citation]

Ben oui, vous voyez autre chose, vous ?

[smile31]

Par **Brymam**, le 13/11/2016 à 21:08

Bonsoir,

Principe : promesse de vente vaut vente.

L'acte authentique n'est qu'une formalité dans le sens où il vient seulement réitérer l'accord des parties.

Jusque là, pas de soucis.

Mais, si l'acheteur et vendeur décident d'ajouter une condition supplémentaire (comme par exemple l'acte authentique dans le cas présent), ce dernier n'est alors plus une simple formalité mais devient une CONDITION de la réalisation de l'accord des parties.

Donc dans cette situation, on ne peut pas dire "promesse de vente vaut vente", c'est une exception au principe.

Good luck!

Par **Camille**, le 13/11/2016 à 22:17

Bonsoir,

Vous avez réellement lu l'arrêt en question pour écrire ça ?

[citation]...l'arrêt attaqué (Basse-Terre, 12 juin 1995) **[s]retient que l'énoncé dans la promesse de vente de l'intention des parties de ne transférer la propriété du terrain qu'à compter de la signature " de l'acte authentique de réalisation " empêche l'acte signé le 10 juin 1987 de valoir vente[/s] ;**

Qu'en statuant ainsi,

après avoir constaté l'accord des parties sur la chose et sur le prix et

**[s]sans relever d'autres circonstances de nature à démontrer que les parties avaient fait de la réitération par acte notarié un élément constitutif de leur consentement,[/s]**

la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS bla, bla, bla, bla...[/citation]

Traduction en clair, façon Cour de cassation : Il ne suffit pas d'écrire, dans une promesse de

vente, quelque chose du style *"la propriété du terrain ne sera transférée qu'à compter de la signature de l'acte authentique de réalisation"* pour que ça marche.

Il faut, en plus, préciser, dans ce compromis, *"d'autres circonstances de nature à démontrer que les parties avaient fait de la réitération par acte notarié un élément constitutif de leur consentement"*.

Ce qui n'était, manifestement, pas le cas.

L'alinéa 1er de l'article 1589 dit :

"La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix."

Et rien d'autre.

On ne peut donc y déroger, sauf si on a de bonnes raisons de le faire, en indiquant lesquelles, et pas seulement en décidant péremptoirement et arbitrairement de faire le contraire, selon son bon vouloir.