

Promesse synallagmatique de vente et réitération

Par **Muppet Show**, le 21/02/2013 à 16:45

bonjour tout le monde,

j'ai un cas pratique à faire pour samedi et je me demandais si j'étais dans le bon...

pour la première question:

un homme achète un bien immobilier en l'état futur d'achèvement mais une tempête détruit la construction.

ma solution:

- 1601-3, il est propriétaire au fur et à mesure de la construction donc il ne peut rien obtenir du vendeur, res perit domino. cependant si l'immeuble n'est pas fini d'être construit va-t-il pouvoir obtenir remboursement pour la non possibilité de continuer les travaux? ou tout simplement il doit payer la reconstruction causé par la tempête mais pas pour la fin des travaux? (difficile à expliquer j'espère que vous me comprenez ^^)

deuxième question :

il conclut un compromis de vente prévoyant une réitération par acte authentique mais avant la réitération l'incendie ravage le bien immobilier.

ma solution :

- PSV vaut vente, 1589 du Code civil, mais ce n'est qu'une règle supplétive à la volonté des parties. par conséquent la réitération est une condition de formation du contrat de vente alors il ne doit pas engager le paiement du bien.

3ème question:

il achète une console présentée comme rare par son numéro de série sur internet mais une fois reçu c'est bien la chose qu'il a demandé mais le numéro de série ne correspond pas donc la chose a une médiocre valeur.

ma solution :

- dol du vendeur qui conduit à la violation de l'obligation d'information du vendeur
- l'acheteur n'a pas besoin d'informer le vendeur sur la qualité du bien vendu, donc pour

obtenir la nullité de la vente il faut prouver le dol.

4ème question:

il veut acheter un ordinateur simple mais le vendeur lui vend un ordinateur de professionnel

ma solution :

- violation de l'obligation de conseil du vendeur comme l'acheteur a expressément dit qu'il voulait un ordi simple.
 - la prestation n'est pas adaptée à la demande
- ==> nullité

Qu'en pensez-vous?

merci d'avance =)

Par **marianne76**, le **21/02/2013** à **20:26**

Bonsoir ,

1ère question

[citation]ma solution:

- 1601-3, il est propriétaire au fur et à mesure de la construction donc il ne peut rien obtenir du vendeur, res perit domino.)

[/citation]

Certes le législateur a prévu que l'acheteur devenait propriétaire au fur et à mesure et votre raisonnement apparaît donc juste; mais ce n'est pas la solution retenue par la cour de cassation .Par un arrêt du 11 octobre 2000 la 3ème chambre a décidé que "les risques de l'immeuble vendu en l'état futur d'achèvement ne sont transférés à l'acquéreur qu'au moment de la livraison de la construction achevée".

2ème question

[citation]PSV vaut vente, 1589 du Code civil, mais ce n'est qu'une règle supplétive à la volonté des parties. par conséquent la réitération est une condition de formation du contrat de vente alors il ne doit pas engager le paiement du bien. [/citation] Sur quoi vous basez vous pour considérer que dans votre cas la réitération est une condition de formation du contrat ?? Il faut justifier et pas seulement affirmer ! Par ailleurs ce qui me gêne c'est que vous êtes dans une VEFA et qu'il y a une législation spécifique

3ème question

Il faudrait peut être développer quelque peu les conditions pour qu'il y ait dol ne croyez vous pas

4ème question

Croyez vous que la sanction de l'obligation d'information soit réellement la nullité ??

Par **Muppet Show**, le 21/02/2013 à 21:30

bonsoir,

d'abord merci de votre réponse.

1ere question:

c'est exact je n'avais pas bien saisi cette jurisprudence :S. donc par conséquent, le risque pèse sur la tête du vendeur tant que la chose futur n'est pas achevée, donc l'acheteur n'a pas à payer les réparations, il n'y a pas eu de transfert de risque.

2ème question

les parties ont conclu un acte sous seing privé (PSV) et donc s'engage à conclure le contrat définitif sous la forme authentique et là ce sera une condition de validité. il faut également que cette clause de réitération comme condition de validité du contrat soit stipulée dans la PSV.

j'ai oublié de dire que dans la 2ème question ce n'est pas une VEFA mais une simple vente d'immeuble. **excusez moi.**

3ème

pour qu'il y ait dol il faut une intention de tromper et des manoeuvres frauduleuses, donc ici, on a l'annonce qui dispose que le numéro de série révèle une certaine valeur de l'objet et le vendeur a l'intention d'en tirer profit. donc ce n'est pas une erreur car le vendeur avait bien l'intention de le vendre comme une chose rare à une valeur très élevée, par conséquent les conditions du dol sont remplies. (explication sommaire mais pour montrer les pistes)

4ème question :

pour moi, l'obligation de conseil peut être analysée comme une obligation de faire donc ce serait plutôt une exécution forcée mais en l'espèce on peut pas forcer le vendeur à conseiller l'acheteur alors que la vente a déjà été conclue. alors je dirai plutôt des dommages et intérêts sur le fondement de la violation de l'obligation de conseil du vendeur donc article 1147 du Code civil.

est-ce mieux ? =)

au passage excusez moi également d'avoir abrégé PSV dans le titre :/

Par **Muppet Show**, le 21/02/2013 à 22:57

pour revenir sur la question 1

il y a bien transfert de propriété au fur et à mesure de l'achèvement des travaux mais le

transfert de risque ne s'effectue qu'au jour de l'achèvement du bien.

c'est bien ça?

pour la Question II

quand on dit qu'il y a conclusion d'un compromis de vente qui prévoit une réitération par acte authentique. est ce que dans tous les contrats de vente immobilière il y a cette clause de réitération? ou est elle simplement stipulé dans le contrat quand on a affaire à une condition essentiel de validité de l'acte?

je veux dire par là que la clause de réitération est forcément stipulé dans le contrat? que ce soit pour la publicité foncière ou pour l'élévation de cette clause comme élément essentiel de validité?

je devrais donc envisager les deux hypothèses sans en écarter une, les deux seraient plausibles et n'auraient pas les mêmes conséquences...

Par **marianne76**, le **22/02/2013** à **01:53**

[citation]il y a bien transfert de propriété au fur et à mesure de l'achèvement des travaux mais le transfert de risque ne s'effectue qu'au jour de l'achèvement du bien.

[/citation]

Exact la jurisprudence déroge au principe classique et dissocie le transfert de risque et le transfert de propriété

[citation]les parties ont conclus un acte sous seing privé (PSV) et donc s'engage à conclure le contrat définitif sous la forme authentique et là ce sera une condition de validité. il faut également que cette clause de réitération comme condition de validité du contrat soit stipulé dans la PSV. [/citation] . C'est vous qui dites que c'est une condition de validité ou bien c'est indiqué comme tel dans votre cas pratique ?

Oui il y a toujours en matière immobilière une clause de réitération devant notaire pour la simple et bonne raison que la vente immobilière pour être opposable au tiers doit être publiée au bureau des hypothèques et que seul un acte authentique peut être publié.

Attention la clause de réitération n'est pas en principe un élément de formation du contrat, sauf si les parties en décidaient autrement, il faudrait alors que les parties indiquent expressément que cette clause de réitération est un élément de leur consentement (d'où ma question précédente). (En pratique je n'ai pas encore vu de cas). Une simple clause de réitération sans autre précision n'aura aucune incidence sur la vente elle est formée et une exécution forcée serait possible sauf si une fois encore la clause est rédigée de manière à l'ériger en élément du consentement (encore une fois c'est rarissime) . Ici vous indiquez que le bien a été incendié, si votre promesse est une promesse de vente sous condition d'obtention d'un prêt (classique en matière immobilière) invoquez l'article 1182 qui laisse les risques à la charge du vendeur tant que la condition n'est pas réalisée

En fait vous avez là deux cas pratiques qui vous démontrent que le transfert de risque est dissocié du transfert de propriété .

Question 3 Ok sauf si ce n'est pas une erreur de transcription dans l'annonce. Ne mettez pas

en avant le problème de la valeur mais de la qualité substantielle de la chose

Question 4 Ok pour la sanction de la violation de l'obligation de renseignements, pour obtenir la nullité il faudrait pouvoir faire la démonstration d'un dol ... c'est peut être faisable d'ailleurs

Par **Muppet Show**, le **22/02/2013** à **17:47**

bonjour,

pour la PSV il n'y a rien de stipulé c'est pour cela que je vais distinguer les deux cas possible donc soit la réitération est une condition essentielle à la formation du contrat auquel cas, il n'y a pas encore eu de transfert de propriété et donc les frais se porte sur le vendeur. soit ce n'est que pour la publicité foncière donc un élément accessoire du contrat auquel cas la vente est formée au regard de l'article 1589 du Code civil par conséquent il y a eu transfert de propriété donc c'est l'acheteur qui subit les frais.

il n'y a rien de préciser pour ce qui concerne la condition d'obtention de prêt mais je pense que je ne vais pas l'écarter du cas pratique pour traiter de tout.

question 3 : merci de la précision

question 4 : d'une manière comme d'une autre le vendeur sera sanctionné à des dommages et intérêts pour violation de l'obligation de conseil mais étant donné que si on admet qu'il a violé ce principe on sous-entend qu'il y a eu dol, puisque le vendeur a menti sur la qualité du bien vendu et comme le dit l'arrêt de la Civile 3 du 6 novembre 1970 "un simple mensonge non appuyé d'actes extérieurs, peut constituer un dol", ou encore on peut imaginer une mise en scène du vendeur pour démontrer les manoeuvres frauduleuses, ceci étant, ce serait plutôt un dol incident puisque l'acheteur est venu acheter un ordinateur donc il y a de forte probabilité qu'il aurait contracté la vente mais à un coût moins onéreux et la sanction de ce dol serait l'allocation de dommages et intérêts...

qu'en dites-vous?

je pense que ce cas n'est pas loin d'être complet...

Par **marianne76**, le **22/02/2013** à **19:43**

[citation]'une manière comme d'une autre le vendeur sera sanctionné à des dommages et intérêts pour violation de l'obligation de conseil mais étant donné que si on admet qu'il a violé ce principe on sous-entend qu'il y a eu dol, puisque le vendeur a menti sur la qualité du bien vendu et comme le dit l'arrêt de la Civile 3 du 6 novembre 1970 "un simple mensonge non appuyé d'actes extérieurs, peut constituer un dol", ou encore on peut imaginer une mise en scène du vendeur pour démontrer les manoeuvres [/citation]

La jurisprudence que vous citez concerne la réticence dolosive c'est à dire le silence du contractant et non pas le mensonge. Ce dernier a été admis comme étant un dol bien avant

cette date , le mensonge porte en soi l'intention de tromper
le dol est un délit et en conséquence ne se présume pas et doit être prouvé. Vous indiquez qu'il a menti c'est un postulat, il a n'a pas bien renseigné, mais est ce qu'il a menti? Est-ce qu'il avait l'intention de tromper ?? Non sauf si vous prouvez le contraire.
Certes certaines décisions se sont contentées de la violation d'une obligation de renseignement pour en déduire le dol mais elles sont critiquables et minoritaires. En soi la violation d'une obligation de renseignement ne suffit pas à caractériser le dol. La cour de cassation rappelle donc très régulièrement que "le manquement à une obligation précontractuelle de renseignement à le supposer établi, ne peut suffire à caractériser le dol par réticence, si ne s'y ajoute la constatation du caractère intentionnel de ce manquement" ex Com 28 juin 2005.

Attention au dol incident il s'agit à la base d'une création doctrinale. Pendant longtemps la cour de cassation a refusé de prendre en compte cette distinction entre dol principal et dol incident actuellement quelques arrêts semblent adhérer à cette solution mais la JP n'est pas stable du tout
voir pour un ex civ 1ère 28 mai 2008 pourvoi 07-13487

Par **marianne76**, le **22/02/2013** à **19:51**

Concernant la question 2 ne vous cassez pas trop la tête, les promesses de vente avec clauses de réitération repoussent le transfert de propriété à la signature de l'acte chez le notaire et au paiement du prix c'est toujours ainsi que cela se passe. Donc le bien au moment de la destruction appartenait toujours au vendeur et donc il en assume les risques
Ainsi on déroge au transfert immédiat de propriété et au transfert de risques

Par **Muppet Show**, le **22/02/2013** à **20:06**

d'accord donc je résume ce que j'ai rédigé:

question I :

VEFA au regard du droit, le transfert de risque se fait en même temps que le transfert de propriété qui a lieu au fur et à mesure. donc en théorie c'est l'acheteur qui paye.
mais au regard de la jurisprudence, le vendeur est débiteur de l'obligation de construire l'immeuble et de le livrer à son terme par conséquent il ya transfert de propriété mais pas de risque donc le vendeur paye.

question II :

si la réitération est un élément accessoire : PSV vaut vente donc l'acquéreur paye
si la réitération est stipulé dans le contrat comme étant une condition essentielle à sa formation : PSV ne vaut pas vente donc le vendeur supporte les risques.

je ne sais pas si je dois supprimer l'hypothèse de la condition suspensive puisque il n'y a rien

d'énoncer sur ce sujet dans le cas alors c'est presque inutile de le mettre...

question III :

dol, le vendeur a menti sur la qualité substantielle de la chose et l'a fait pas le moyen d'une annonce. donc dol principal ce qui prouve une violation de l'obligation d'information alors application article 1142 du Code civil alors dommages et intérêts.

question IV:

violation de l'obligation de conseil du vendeur qui n'a pas fournit une prestation adéquat à la demande expresse de l'acheteur, donc dommages et intérêts sur 1147 du Code civil.
possibilité de dol s'il démontre l'intention de tromper et la manoeuvre frauduleuse cependant, les explications du cas ne permettent pas de prouver qu'il y a un dol

voilà je pense avoir résumé correctement les solutions et les fondements...

Par **Muppet Show**, le **22/02/2013** à **20:53**

puisque le dol est une faute antérieure au contrat il y a responsabilité sur 1382 donc dommages et intérêts... mais la seule violation de l'obligation d'information entraîne aussi des dommages et intérêts... donc peut-il avoir deux fois des dommages et intérêts sur les deux fondements ou faire comme j'ai fais, dire que le dol prouve l'inexécution de l'obligation d'information donc Dommages et intérêts sur 1602 mais nullité pour dol sur 1116 du Code civil?

Par **marianne76**, le **22/02/2013** à **21:16**

Non ce n'est pas parce que le dol est antérieur au contrat , un dol annule un contrat le contrat n'existant plus le fondement des DI sera forcément délictuel

Par **Muppet Show**, le **22/02/2013** à **21:33**

donc la violation de l'obligation d'information sera sanctionnée sur 1382 et non pas 1602?

Par **marianne76**, le **22/02/2013** à **21:36**

Je vous parle du dol , le dol est sanctionné sur 1382

Par **Muppet Show**, le **22/02/2013** à **21:44**

d'accord

je vous remercie beaucoup pour vos réponses =)

Par **marianne76**, le **22/02/2013** à **21:45**

De rien j'espère vous avoir assez éclairé