

Vente immobilière : les juges font de la résistance

À l'heure d'internet, les échanges de consentements s'effectuent en quelques clics.
Il est ainsi possible théoriquement de se porter acquéreur d'un bien immobilier.
Cependant, les juges du fond opposent certaines résistances à voir ainsi déclarer la vente parfaite.



Par M^e Christophe
Lachat, avocat au
Barreau de Grenoble.

La vente, qu'elle soit mobilière ou immobilière, est un contrat consensuel nécessitant l'échange de consentements.

L'article 1583 du Code civil pose le principe suivant : « La vente est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et de prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée, ni le prix payé. »

La validité d'une telle vente même en matière immobilière n'est pas subordonnée à des formes particulières.

Ainsi, une vente peut être déclarée parfaite, même sans contrat écrit ou indépendamment de la réalisation des formalités de publicité auprès du service de publicité foncière, qui n'a pour but que de rendre ladite vente opposable aux tiers.

Le principe du consensualisme règne dès lors en maître.

Cependant, il n'aura échappé à personne, et notamment pas aux juges du fond, que la vente immobilière est devenue au fil des temps particulièrement complexe :

- nécessité d'obtenir un financement, parfois une autorisation d'urbanisme,
- établissement de diagnostics immobiliers,
- purge du droit de préemption des collectivités publiques ou de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer),
- opérations de bornage préalables en cas de besoin,
- identification des éventuelles servitudes,
- vérification des origines de propriété...

Pour se convaincre de la lourdeur de ces formalités, il suffit de lire un acte notarié de vente devenu de plus en plus volumineux avec ses nombreuses annexes.

La vente immobilière : une opération juridique complexe échappant aux dispositions de l'article 1583 ?

Les juges du fond se sont donc retrouvés face à une contradiction entre l'apparence simplicité de la règle édictée par l'article 1583 du Code civil, mettant en avant le principe du consensualisme de la vente et la lourdeur des formalités inhérentes à une vente immobilière.

Un mouvement jurisprudentiel s'est fait jour initié par les juges du fond, et notamment la cour d'appel de Paris qui a refusé d'appliquer les dispositions de l'article 1583 du Code civil, au motif que la vente immobilière serait une « opération complexe ».

Ainsi, la cour d'appel de Paris, par un arrêt du 12 juin 2014 (n° 13/06003) en matière d'annonce parue sur le site internet pap.fr, acceptée purement et simplement par un acquéreur, décide que « si l'offre faite au public lie le pollicitant à l'égard du premier acceptant dans les mêmes conditions que l'offre faite à personne déterminée, il en est différemment en matière de vente d'un bien immobilier s'agissant d'une opération complexe ; qu'en cette matière, une offre au public est par nature large et ouverte afin de permettre à de futurs contractants de discuter du contenu du contrat, et s'analyse par conséquent comme une invitation à entrer en pourparlers ; qu'en l'espèce, l'offre faite au public par Monsieur Patrice Y ayant pour objet la vente d'un bien immobilier, s'analyse ainsi en une invitation à entrer en pourparlers ; qu'il s'en déduit que la prétendue acceptation par Monsieur Vincent X suite à cette annonce n'est pas

Face à la complexité de la vente immobilière, les juges ont préféré retarder la réalisation de la vente en faisant appel à la notion « d'entrer en pourparlers ».

suffisante pour former un contrat de vente ayant pour objet le bien immobilier litigieux. »

Par exactement la même motivation reprenant les mêmes mots et expressions « opération juridique complexe » et « invitation à entrer en pourparlers », la cour d'appel de Paris devait rendre un deuxième arrêt en ce sens le 3 juillet 2014 (n° 13/08543).

D'autres juges du fond devaient reprendre cette position, telle par exemple la cour d'appel de Douai, par son arrêt du 20 décembre 2018 (n° 17/05204) :

« La publication d'une annonce sur un site internet constitue une offre destinée à un large public, ayant pour but d'inviter les acquéreurs potentiels à entrer en pourparlers, la vente immobilière ayant par nature un important caractère intuitu personae. En conséquence, l'annonce publiée par Madame D. sur le site Le Bon Coin ne peut valablement s'analyser que comme une invitation à entrer en pourparlers. »

La Cour de cassation siffle la fin de la partie

L'article 1583 du Code civil semblait dès lors mort et enterré, en tout cas en matière de vente immobilière.

C'était sans compter le rôle régulateur de la Cour de cassation qui par au moins deux arrêts (du 30 novembre 2022 n° 21-24.436 et du 22 juin 2023 n° 22-16.498) devait rappeler la règle posée par la loi :

« Pour rejeter le caractère parfait de la vente, l'arrêt de la cour d'appel retient d'une part que l'absence de précision de l'acte quant aux conditions notamment de financement de la vente et aux formalités de réalisation de celle-ci, suffit à établir que les parties n'en étaient qu'au stade des pourparlers, d'autre part, que l'offre d'achat ne comportait aucune mention quant au délai de réalisation de la vente. En statuant ainsi, alors que la cour d'appel avait constaté que l'offre d'achat formulée par Madame O.

portant sur les biens mis en vente par les consorts L. avait été contresignée par eux avec la mention « bon pour vente au prix proposé », ce dont il résultait d'une part que l'offre comprenait les éléments essentiels du contrat envisagé et exprimait la volonté de son auteur d'être lié en cas d'acceptation, d'autre part que la vente était parfaite, la cour d'appel a violé les textes susvisés par refus d'application. »

De même et d'une façon encore plus sèche, la Cour de cassation dans son arrêt du 22 juin 2023 (n° 22-16.498) énonce : « Pour rejeter la demande de la société S. tendant à voir déclarer la vente parfaite, l'arrêt de la cour d'appel retient que l'acceptation de l'offre par la société R. ne constituait d'une offre d'entrer en pourparlers, la vente étant soumise à la conclusion d'une promesse de vente. En statuant ainsi, alors que ni l'offre d'achat, ni son acceptation, ne faisaient de la signature d'une promesse de vente une condition de perfection de la vente, la cour d'appel a violé le texte susvisé. »

Ce retour à l'orthodoxie est rassurant.

On comprend bien la motivation des juges du fond qui, face à la complexité de la vente immobilière, ont préféré retarder la réalisation de la vente, en faisant appel à la notion « d'entrer en pourparlers ».

On comprend également qu'il est toujours difficile pour un magistrat de forcer la vente.

Pour éviter ce débat juridique, il suffit aux vendeurs de mentionner dans leur offre de vente que celle-ci ne vaut pas comme une offre de vente ferme et définitive, mais a pour but de recevoir des offres d'acquisition qui seront examinées au cas par cas.

Cette précaution rédactionnelle de l'offre permettra d'éviter ainsi tout débat juridique ultérieur. Les parties pourront ainsi mener de véritables pourparlers dans la sérénité. ●