

Contrats

Qualification du contrat de vente et prix payable en argent :
pas en cas de paiement d'un euro symbolique
et d'un engagement de ne pas se porter acquéreur

La Cour de cassation a eu l'occasion de rappeler, dans son arrêt du 9 mars 2018¹, qu'en matière de vente, la contrepartie du transfert de propriété de la chose est un *prix en argent*. Le paiement d'un prix payable en argent est en effet l'un des éléments essentiels du contrat de vente².

En l'espèce, les demandeurs en cassation s'étaient engagés à vendre le bien litigieux au défendeur, en contrepartie d'un prix d'un euro – qualifié de « symbolique » par les parties – et de l'engagement du défendeur de ne pas se porter acquéreur de l'ensemble immobilier convoité par les demandeurs.

Après que ceux-ci ont pu acheter leur immeuble, ils ont refusé de passer l'acte authentique de vente du bien litigieux au défendeur, invoquant que le prix de vente était lésionnaire au sens de l'article 1674 du Code civil. S'en est suivi un litige entre les parties concernant la qualification du contrat. Les demandeurs prétendaient qu'il s'agissait d'une vente, dès lors qu'il y avait accord sur la chose et le prix. Le défendeur estimait quant à lui qu'il s'agissait d'un contrat *sui generis*, dès lors que le prix n'était pas déterminé ou déterminable en argent.

La Cour d'appel de Mons, dans son arrêt du 30 novembre 2016, rappelle que le contrat de vente se définit comme « le contrat par lequel une personne (le vendeur) transfère la propriété ou, à tout le moins, s'engage à transférer la propriété d'une chose à une autre personne (l'acheteur) en contrepartie d'un prix payable en argent »³. Elle exclut dès lors la qualification de contrat de vente, estimant que la convention des parties est un contrat innommé, de sorte que l'article 1674 du Code civil n'est pas d'application. La cour d'appel relève en effet que les parties ont « qualifié [...] le prix d'un euro de symbolique, ce qui implique l'absence de valeur de la contrepartie exprimée en argent ». L'arrêt d'appel souligne enfin que « le prix de la contrepartie de ne pas se porter acquéreur d'un bien immobilier n'est pas en soi déterminable par les éléments objectifs de la convention et aucune des parties ne valorise du reste cette contrepartie ». Il n'est donc pas question d'un prix payable en argent.

Rejetant le pourvoi, la Cour de cassation valide le raisonnement de la Cour d'appel de Mons et estime donc que la décision d'exclure la qualification de contrat de vente est légalement justifiée.

Stéphanie MORTIER ■

Assistante à l'Université Saint-Louis - Bruxelles
Avocate au barreau de Bruxelles

1 Cass., 9 mars 2018, R.G. n° C.17.0224. F.

2 A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT et P. WÉRY, *Précis des contrats spéciaux. Vente - Bail - Mandat - Entreprise - Dépôt, Waterloo, Kluwer, 2015, p. 91.*

3 *Ibid.*, p. 85.

Brève

Condition suspensive d'obtention d'un financement :
quelle place pour l'impossibilité ?

Dans un arrêt du 12 avril 2018, la Cour de cassation s'est prononcée sur la notion de condition impossible au sens de l'article 1172 du Code civil¹. En l'espèce, un compromis sous seing privé stipulait que la condition suspensive d'obtention d'un financement serait réputée accomplie si les acquéreurs ne produisaient pas, au plus tard trois semaines après la signature de la convention, trois attestations de refus de financement. Les juges du fond ont estimé que les acquéreurs ne disposaient, en réalité, que de douze jours ouvrables, en période de vacances, et que ce délai était trop court pour obtenir une décision du siège des banques concernées. La Haute juridiction rappelle « qu'il appartient au juge du fond d'apprécier si la réalisation de la condition est matériellement impossible. À cet égard, le juge doit vérifier si des éléments objectifs empêchent la réalisation de la condition. L'impossibilité doit être certaine »². Elle censure ainsi la décision attaquée, dès lors qu'un délai « difficilement tenable » n'est pas impossible. L'arrêt annoté mérite d'être approuvé : l'impossibilité de la condition doit être absolue et appréciée au moment de la conclusion de l'acte juridique³.

Jean VAN ZUYLEN ■

*Chercheur associé à l'Université Saint-Louis - Bruxelles
Conseiller juridique à la Fédération des notaires (Fednot)*

1 *Cass. (1^{re} ch.), 12 avril 2018, R.G. n° C.17.0438.N.*

2 *Traduit librement par nous.*

3 *P. WÉRY, Droit des obligations, vol. 2, Bruxelles, Larcier, 2016, n° 355 ; M. VAN QUICKENBORNE et J. DEL CORRAL, « Voorwaarde », OBO, 2014, n° 14.*