

Les parties à la vente



LES OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR

- Le paiement du prix (1650 C.civil).

1654 C.civil : en cas de non-paiement, le vendeur peut demander la **résolution** de la vente (fin du contrat pour manquement de l'acheteur à son obligation).

- La chose doit être retirée (à défaut, résolution du contrat) (**1654 C.civil**).

1196 C.civil : l'acheteur devient **responsable des risques liés à la chose vendue** (destruction, dommages) au moment de la remise. Cette responsabilité n'est pas transmise lorsque la chose n'est pas délivrée, réalisée ou que les parties en ont convenu autrement).

LES OBLIGATIONS DU VENDEUR

1603 C.civil : le vendeur a 2 obligations principales : **délivrer** et **garantir** la chose vendue.

- La garantie de conformité

NOTION Elle s'apprécie par rapport aux stipulations, **au moment de la remise**. Elle ne peut jouer après, sauf le cas particulier du non-respect des conditions générales de vente : **Cass, Com, 14 oct. 2008, n° 07.17-977**.

RÉGIME Si l'acheteur constate un défaut, il peut refuser le bien, demander une réduction du prix ou résoudre la vente.



- **La garantie des vices cachés (1603 s. C.civil)**

NOTION

- Existence du contrat
- Un vice **caché et antérieur** à la vente
- Un vice qui rend la chose impropre à son usage
- Un vice difficile à déceler

L'acheteur est tenu des vérifications élémentaires (cette exigence dépend de l'acheteur, elle est plus forte s'il s'agit d'un professionnel).

RÉGIME

1648 C.civil : prescription de **2 ans à compter de la découverte du vice**.

L'acheteur peut demander la résolution + la responsabilité délictuelle pour réticence dolosive (dissimulation d'une information qui cause un préjudice).

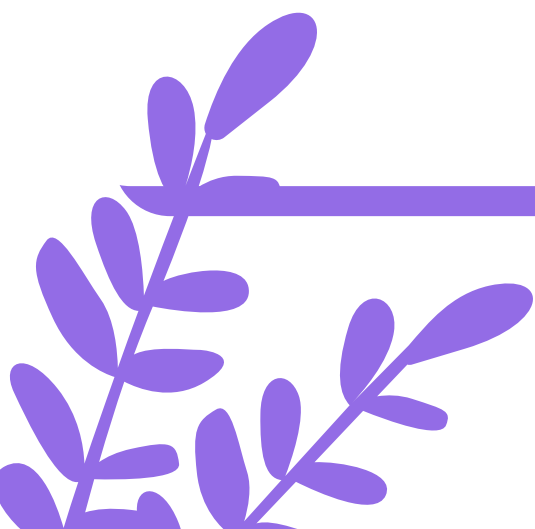
- **La garantie d'éviction (1625 C.civil)**

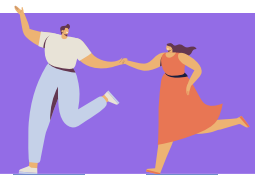
Assurer la possession paisible du bien, protéger contre les troubles juridiques / matériels. Contre les tiers, seule la protection contre les troubles juridiques joue (ex : non-concurrence).

- **La garantie spécifique du consommateur**

Elle protège un acheteur non-professionnel contre un vendeur professionnel.

L217-3 C.conso : délai 2 ans à compter découverte du vice ou du défaut. Mélange entre les garanties de conformité et des vices cachés.





L'OBJET DE LA VENTE : LA CHOSE ET LE PRIX

1583 C.civil : la vente est parfaite dès lors qu'il y a un accord sur la **chose** et le **prix**.

LA CHOSE

Elle doit être :

1. Existante

À défaut : nullité du contrat = disparition rétroactive du contrat de vente.

1601 C.civil : la vente est nulle si la chose a totalement disparu.

En cas de disparition partielle, l'acheteur peut demander la **nullité** du contrat **OU** une **réduction** du prix.

2. Appropriable

La vente ne peut porter sur des biens hors commerce (drogues, armes, produits du corps humain...).

Cas des cessions de clientèle : elles sont désormais possibles dès lors que le client conserve un libre choix de son cocontractant (**Civ. 1, 7 nov. 2000, n°98- 17.731**).





3. Appropriée

1599 C.civil : seul le véritable propriétaire de la chose peut la vendre : principe de nullité de la vente de la chose d'autrui.

En cas d'ignorance par l'acheteur du véritable propriétaire :

- **L'acheteur** peut demander la **nullité du contrat** + **réparation du préjudice**
- **Le véritable propriétaire** peut exercer une **action en revendication (Civ. 3, 9 mars 2005)** : elle permet la reconnaissance par le juge de la propriété du bien.

4. Déterminée ou déterminable

La chose doit être certaine et licite.

- **Choses non fongibles** (non interchangeables, ex : une œuvre d'art) : elles doivent être nommées au contrat.
- **Choses fongibles** (interchangeables, ex : du sucre, de l'eau...) : elles doivent être désignées quantitativement et prendre corps à la livraison.

LE PRIX

Il doit être :

1. Réel et sérieux

L'existence du prix

À défaut, l'obligation est nulle. Cela vaut également pour le **prix simulé** (différence entre celui indiqué sur le contrat et celui véritablement payé) ou **dérisoire** (manifestement trop faible) = **vente à vil prix**, invalide le contrat.

Vente pour 1 € symbolique : cette vente est admise, l'obligation de l'acheteur n'est plus le paiement, mais l'intention qui réside dans la vente (**Civ. 1, 3 mars 1993, n° 91- 15.613**).





La sanction du vil prix

Nullité du contrat, action dans un **délai de 5 ans**. Cette nullité peut être :

- **Relative** (le vice n'affecte qu'un intérêt privé d'une partie)

Le contrat est nul, mais l'acheteur peut décider de le **confirmer** (il accepte le contrat malgré la nullité, **1182 C.civil**).

- **Absolue** (le vice affecte un intérêt général présent dans le contrat)

Le contrat est nul de plein droit, les parties ne peuvent rien faire.

L'erreur sur la valeur

Principe : 1136 C.civil : l'erreur sur la valeur (qui porte sur la qualité ou le prix d'un bien) ne peut être une cause de nullité du contrat.

Exception : la lésion (défaut important d'équivalence des obligations entre le vendeur et l'acheteur), elle est admise en matière immobilière **uniquement** :

- La lésion doit représenter + de 7/12 de la valeur du bien (**1674 C.civil**)
- La vente doit avoir été effectuée à titre amiable (hors procédure judiciaire), onéreux (non gratuit) et commutatif (non aléatoire, exclut le viager).
- La vente immobilière doit avoir été publiée

Une action est alors admise dans un **délai de 2 ans**. L'acheteur peut demander :

- **La rescision pour lésion** : restitution de l'immeuble et ses fruits (profits du fait de son exploitation) ;
- **Le rachat de la lésion** : remboursement du trop-perçu lors de la vente.

2. Déterminé ou déterminable (1591 C.civil)

Il doit avoir fait l'objet d'un consentement entre les parties, hors cas légaux où il est fixé par les pouvoirs publics ou un tiers (**1592 C.civil**).

Depuis des arrêts d'**Assemblée plénière du 1/12/1995**, il est admis que le prix soit simplement déterminable.

