



Tous droits réservés

DROIT DES CONTRATS SPÉCIAUX

Séance 2 - La vente

I.	Introduction et rappel de vocabulaire.....	2
II.	L'objet de la vente : la chose et le prix.....	7
A)	Les conditions tenant à la chose	7
1)	La chose doit exister.....	7
2)	La chose doit être appropriable.....	7
3)	La chose doit être appropriée.....	8
4)	La chose doit être déterminable.....	8
B)	Les conditions tenant au prix	9
1)	Le prix doit être réel et sérieux	9
2)	Le prix doit être déterminé ou déterminable.....	11
III.	Les parties à la vente : obligations et droits.....	3
A)	Les obligations de l'acheteur	3
B)	Les obligations du vendeur.....	3
1)	L'obligation de délivrance conforme.....	3
2)	L'obligation de garantie contre les vices cachés.....	4
3)	La garantie d'éviction	6
4)	La garantie spécifique du consommateur	6

I. Introduction et rappel de vocabulaire

Annulation : Anéantissement rétroactif d'un acte juridique pour manquement aux conditions de formation.



Attention : L'acte peut rester valable si le vice ne concerne qu'une clause qui peut être réputée non-écrite.

Nullité : Sanction d'un acte juridique qui disparaît rétroactivement.

Caducité : État d'un acte juridique valable, dont les effets sont privés pour un fait survenu après sa création.

Rescision : En cas de lésion, annulation d'un acte.

Résolution : Fin d'un contrat pour manquement du débiteur à son obligation.

Résiliation : Dissolution d'un contrat à l'initiative de l'une ou des deux parties.

La vente est l'un des contrats les plus utilisés dans la vie des affaires, qu'il s'agisse des relations entre particuliers ou professionnels. C'est un contrat synallagmatique : chacune des parties a des obligations envers l'autre.

C'est également un contrat translatif de propriété, dès la conclusion de la vente. Il existe des exceptions : la vente à réméré et la vente avec réserve de propriété permettent de repousser dans le temps le transfert de la propriété.



Définition : La vente est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à acheter un bien, et l'autre à lui en payer le prix convenu (**art. 1582 C. civ.**).

Question : Quelles obligations incombent aux parties et comment sont-elles protégées ? Quelles sont les conditions de validité de la vente ?

II. Les parties à la vente : obligations et droits

A) Les obligations de l'acheteur

L'obligation essentielle de l'acheteur est le paiement du prix (**art. 1650 C. civ**). En cas de non-paiement, le vendeur peut demander la résolution de la vente (**art. 1654 C. civ**).

Il doit également retirer la chose. S'il ne fait pas, la vente est résolue de plein droit (**art. 1657 C. civ**).

L'acheteur, qui devient propriétaire de la chose, devient également le responsable des risques liés à celle-ci (destruction, dommages). On appelle ça l'adage *res perit domino*. Il est codifié à **l'article 1196 du Code civil**.



Attention : Il existe néanmoins des exceptions à ce principe, notamment si le vendeur n'a pas délivré la chose, si la chose vendue n'est pas encore réalisée (un immeuble futur, par exemple), ou si les parties en ont convenu autrement au contrat.

B) Les obligations du vendeur

C'est **l'article 1603 du Code civil** qui dispose que le vendeur est tenu à deux obligations : délivrer et garantir la chose.

1) L'obligation de délivrance conforme

Un objet est délivré conformément s'il correspond aux stipulations contractuelles. La délivrance conforme s'apprécie au moment de la remise de l'objet à l'acheteur. Les accessoires doivent être délivrés également.



À retenir : L'acheteur examine le bien lors de sa réception.

S'il ne constate pas de défaut, on considère qu'il accepte le bien sans réserve.

S'il en constate, il a le choix. Il peut refuser de payer le prix, demander à le réduire, ou résoudre la vente. Il peut également obtenir des dommages-intérêts, en plus de chacune de ces options.



Attention : La garantie de conformité est parfois difficile à distinguer de la garantie des vices cachés.

Il faut donc faire attention :

- La garantie de conformité s'applique à la réception de la chose. Une fois remise, elle ne peut plus jouer. Il s'agit d'un manquement aux stipulations contractuelles.
- La garantie des vices cachés peut s'appliquer deux ans à compter de la découverte du vice. Il s'agit d'un vice qui empêche l'usage normal de l'objet.



Pour aller plus loin : La Cour de cassation a affirmé cette distinction (**Cassation, Civ. 1, 27 oct. 1993, n° 91.21-416**). Il existe néanmoins une exception où la garantie de conformité peut s'étendre après la réception, si le défaut relève d'un manquement aux conditions générales de vente (**Cassation, Com, 14 oct. 2008, n° 07.17-977**).

2) L'obligation de garantie contre les vices cachés

a) Les conditions de mise en œuvre de la garantie des vices cachés

Le vendeur doit garantir la chose contre tous les vices cachés (**art. 1603 C. civ**).

Pour être qualifié, il faut :

- que le contrat de vente existe ;
- que le vice soit caché et antérieur à la vente ;
- que le vice rende l'objet impropre à l'usage prévu ;
- que l'acheteur ignore le vice, qui doit être difficile à déceler.

L'acheteur a deux ans pour agir à compter de la découverte du vice (**art. 1648 C. civ.**).



Attention : Par principe, l'acheteur ne doit pas pouvoir déceler le vice. Il est tenu d'effectuer des vérifications élémentaires.

Cette présomption s'efface en présence d'un acheteur professionnel : on l'estime plus compétent pour contrôler l'objet en profondeur.



Pour aller plus loin : La Cour de cassation considère par exemple que le fait de faire intervenir un expert pour examiner des combles n'est pas une vérification élémentaire (**Cassation, Plén, 27 oct. 2006, n° 05-18.977**). Le professionnel doit être de la même spécialité que l'objet qu'il achète (**Cassation, Civ. 1, 15 mai 2015, n° 11-19.275**).



À retenir : L'action en vice caché peut être cumulée avec une action en responsabilité délictuelle pour réticence dolosive (**Cassation, Civ. 3, 23 sept. 2020, n°19.18-104**).

b) Les effets de la mise en œuvre de la garantie des vices cachés

Lorsqu'elle est retenue, la garantie peut donner le choix à l'acheteur lésé. Il peut engager :

- une action rédhibitoire : la résolution de la vente et la restitution du prix et de la chose ;
- ou une action estimatoire : la diminution du prix.



Pour aller plus loin : Le vendeur qui ignorait le vice également ne peut être contraint de rembourser qu'une partie du prix payé (**Cassation, Civ. 1, 6 avril 2016, n° 15-12.402**).

3) La garantie d'éviction

Le vendeur doit assurer à l'acheteur une possession paisible du bien (**art. 1625 C. civ.**).

Il protège le vendeur contre les troubles juridiques et matériels qu'il pourrait lui-même causer, et cette garantie est d'ordre public.

Il protège également le vendeur contre les troubles causés par des tiers. Seuls les troubles juridiques sont concernés. Dans ce cas-là :

- Soit l'éviction est partielle, et l'acheteur peut demander la résiliation du contrat (à la condition qu'il prouve qu'il n'aurait pas acheté en connaissance de cause) ;
- Soit l'éviction est totale, et le vendeur doit restituer le prix.

L'acheteur peut aussi obtenir des dommages-intérêts.

4) La garantie spécifique du consommateur

Dans le cas où le vendeur est un particulier et le vendeur est professionnel, on appliquera une garantie spécifique, prévue par **les articles L217-3 à L217-5 du Code de la consommation**.

Le vendeur est donc tenu de tous les défauts de conformité présents sur le bien. L'acheteur a deux ans à compter de leur découverte pour agir.

Il est également tenu des défauts rendant l'usage de la chose impropre.



À retenir : Cette garantie spécifique mélange donc la conformité et le vice caché, et permet une protection large du consommateur.

III. L'objet de la vente : la chose et le prix

Le Code civil dispose que « la vente est parfaite entre les parties dès qu'on est convenu de la chose et du prix » (**art. 1583 C. civ**). Trois éléments sont essentiels à la formation de la vente : le consentement, l'existence d'une chose, et un prix.

A) Les conditions tenant à la chose

1) La chose doit exister

Pour que le contrat soit valable, il faut que son contenu existe : un contrat sans objet serait donc frappé de nullité.



À retenir : Si cette disparition n'est pas causée par l'une des parties, **l'article 1601 du Code civil** dispose que :

- Si la chose a totalement disparu, la vente est nulle ;
- Si la chose a partiellement disparu, l'acheteur peut choisir entre la nullité ou la réduction du prix.

2) La chose doit être appropriable

Les biens hors commerce (drogues, armes) ne peuvent pas faire l'objet d'un contrat : ils sont inappropriables. C'est le cas des produits du corps humain (ce qui justifie l'interdiction des conventions de mère porteuse en France).



À retenir : Ce fut pendant longtemps le cas des cessions de clientèle et de patientèle, au motif que le client doit être libre de choisir son praticien.

La Cour de cassation a néanmoins changé de position, considérant désormais que ces cessions sont autorisées, si elles permettent de

préserver le libre choix du patient (**Cassation, Civ. 1, 7 nov. 2000, n°98-17.731**).



Pour aller plus loin : Sur les clauses illicites dans les cessions de clientèle, voir l'arrêt de **Cassation, Civ. 1, 14 nov. 2012, n°11.16-439** – Sur l'impossibilité de vendre des produits dangereux pour la santé publique, voir l'arrêt de **Cassation, Com, 16 mai 2006, n°04.19-785**.

3) La chose doit être appropriée

Une chose appropriée est une chose que seul son propriétaire peut vendre.



Définition : La vente de la chose d'autrui est une vente *a non domino*. Elle est considérée comme nulle par **l'article 1599 du Code civil**.

La Cour de cassation est venue préciser les réparations auxquelles pouvait prétendre le véritable propriétaire de la chose, car le Code civil ne les détaille pas.



À retenir : L'acheteur qui ignorait que le vendeur n'était pas le vrai propriétaire, peut agir en nullité de la vente et en réparation. Le véritable propriétaire peut, lui, agir en revendication sur son bien (**Cassation, Civ. 3, 9 mars 2005**).



Attention : Ces deux actions ne sont pas interchangeables ! Ce sont les seules possibilités d'actions pour l'acheteur et le propriétaire.

4) La chose doit être déterminable

Pour que le contrat soit valable, la chose doit être certaine et licite. Elle doit donc être déterminable.

S'il s'agit d'un corps certain et non fongible, il doit être nommé au contrat.

S'il s'agit d'une chose de genre fongible, elle est désignée et prendra corps à la livraison.



Définition : Un bien non fongible est un bien qu'on ne peut remplacer (par exemple, une œuvre d'art unique). Un bien fongible est un bien qui se remplace (un kilo de sucre).

B) Les conditions tenant au prix

1) *Le prix doit être réel et sérieux*

a) L'existence d'un prix réel et sérieux

Le prix doit être réel et sérieux, faute de quoi l'obligation de l'acheteur est nulle. Ainsi, le prix simulé (affiché dans le contrat, mais différent dans la réalité), dérisoire, ou inexistant, rend invalide le contrat. On dira que la vente était conclue à vil prix.



Attention : Il faut distinguer les ventes à vil prix et les ventes pour un euro symbolique. Celles-ci ont été validées par la Cour de cassation, car l'obligation de l'acheteur n'est plus le paiement du prix, mais l'intention qui réside dans la vente (**Cassation, Civ. 1, 3 mars 1993, n° 91-15.613**).

b) Les sanctions pour prix vil

La vente à prix vil a toujours été sanctionnée de nullité – pourtant, la question du choix de la nullité a agité la jurisprudence.



Attention : On distingue la nullité relative de la nullité absolue. Les sanctions diffèrent que l'on choisisse l'une ou l'autre.

Pendant longtemps, s'appliquait la théorie classique des nullités. Elle était basée sur la gravité du vice :

- si le vice n'affectait pas la validité du contrat, ou s'il était possible de le « réparer », la nullité relative s'appliquait ;
- si le vice affectait trop le contrat, on appliquait la nullité absolue.

Puis est née la théorie moderne des nullités, basée sur l'intérêt à protéger au contrat :

- si dans le contrat, il y a un intérêt privé, on appliquera une nullité relative ;
- si dans le contrat, il y a un intérêt général, on appliquera une nullité absolue.



À retenir : La théorie moderne des nullités a été consacrée dans l'article 1179 nouveau du Code civil.

Jusqu'à une loi du 17 juin 2008, le délai de prescription de l'action était différent :

- en présence d'une nullité relative, il était de cinq ans ;
- en présence d'une nullité absolue, il était de trente ans.

Or la loi a harmonisé les délais, et désormais la prescription est de cinq ans.

La seule différence entre la nullité relative et la nullité absolue réside dans la possibilité d'agir en confirmation du contrat.



Définition : La confirmation est une action par laquelle le contractant accepte le contrat malgré la cause de la nullité (art. 1182 C. civ). Elle n'est possible qu'en cas de nullité relative.



À retenir : Si le contrat pour prix vil est frappé de nullité absolue, les parties ne pourront rien y faire.

Si le contrat pour prix vil est frappé de nullité relative, il sera nul, mais l'acheteur pourra le confirmer.

Dans les deux cas, le délai de prescription de l'action sera de cinq ans.

c) L'erreur sur la valeur

- Principe

L'erreur sur la valeur n'est pas une cause de nullité du contrat (**art. 1136 C. civ**).
L'acheteur ne peut pas agir s'il estime avoir trop payé son bien.

- Exception

Dans certains cas précis, on va considérer qu'il y a une erreur sur la valeur, généralement un trop-perçu. Cette erreur s'appelle une lésion. C'est le cas notamment dans les ventes d'immeubles.

Pour être recevable, l'action doit :

- concerner une vente amiable, à titre onéreux, et commutative ;
- représenter plus de $\frac{7}{12}$ ^{ème} de la chose (**art. 1674 C. civ**) ;
- être intentée sous deux ans à compter de la vente ;
- être publiée.



À retenir : Si la lésion est retenue, l'acheteur a le choix entre la rescision ou le rachat de la lésion.



Définition : La rescision est l'action par laquelle l'immeuble est rendu au vendeur, ainsi que les fruits qu'il a produit depuis la vente, contre un remboursement de la somme payée, avec des intérêts.

Le rachat de la lésion est le remboursement par le vendeur du trop-perçu.

2) *Le prix doit être déterminé ou déterminable*

Le prix doit avoir l'objet d'un consentement entre les parties, et doit être déterminé ou déterminable (**art. 1591 C. civ**), hormis les cas légaux où il est fixé par les pouvoirs publics ou par un tiers (**art. 1592 C. civ**).



À retenir : La Cour de cassation considère que le prix peut être déterminable, à jurisprudence constante, depuis des arrêts d'Assemblée plénière de 1995 (n° 91-15.578 et n° 91-19.653).